

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Kirchweg“, hinsichtlich des Spielplatzes im beschleunigten Verfahren; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.45 „Alter Kirchweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird eingeleitet.
2. Über die Schließung bzw. Verkleinerung des Spielplatzes wird abschließend erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses im o.g. Bebauungsplanverfahren entschieden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt ein genossenschaftliches Wohnungsbauprojekt auf der Fläche positiv zu begleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Verkauft werden, beziehungsweise gegen wertgleiche Genossenschaftsanteile in eine Genossenschaft eingebracht werden können etwa 2.400 m² Fläche. Für diesen Bereich liegt der Bodenrichtwert bei 235 € / m² (also ca. 564.000 €). Ggf. sind jedoch bestimmte Abschläge beim Preis hinzunehmen, da unter Umständen nur ein Teilbereich des Grundstückes umgenutzt wird.

Es ist mit Planungskosten sowie internem Personalaufwand für die Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen.

Durch die Aufgabe des Spielplatzes würden außerdem jährlich Pflegekosten eingespart werden.

Durch die Verlagerung der bestehenden Spielgeräte auf andere Spielflächen oder einen Teilbereich des Spielplatzes entstehen Kosten.

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Sachverhalt beschrieben, wird eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss Planen und Bauen	29.08.2023	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	19.09.2023	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

In der jüngsten Vergangenheit ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Lerchenhorst e.G.“ unter kommunaler Beteiligung gegründet worden (siehe Vorlage 208/2022). Ziel ist eine qualitativ gute, nachhaltige und zugleich der Allgemeinheit dienende Flächenerschließung vorzunehmen. Das Interesse nach genossenschaftlichem Wohnungsbau in Nottuln ist groß, sei es im Bereich der Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter:innen, Auszubildenden oder aber auch für altersgerechtem Wohnungsbau für Nottulner Bürger:innen.

Da die Gemeinde derzeit kaum im Besitz von Wohnbauflächen ist, die kurzfristig bebaut werden können, hat sich die Verwaltung auf die Suche nach geeigneten Standorten gemacht, die in absehbarer Zeit zu Wohnbauland entwickelt werden können.

In Abstimmung mit dem Fachbereich 4 wurden die Spielplätze im Ortsteil Nottuln und speziell der Nottulner Süden betrachtet. Besonders in Anbetracht der geplanten Neubaugebiete „Südlich Lerchenhain“, „Niederstockumer Weg“ und „Am Hangendfeld II“ und dort neu entstehenden Spielplätzen/-flächen, stellt sich für den Nottulner Süden die Frage, welche Spielplätze zukünftig noch erhalten werden sollen.

Der Spielplatz „Olympiastraße“ hat eine Größe von ca. 2.400 m². Die Spielfläche und die etwas in die Jahre gekommenen Spielgeräte bieten grundsätzlich eine Spielmöglichkeit für alle Altersgruppen.

In näherer Umgebung des Spielplatzes „Olympiastraße“ befinden sich derzeit drei weitere Spielplätze („Graute“n“ Ihl Mitte“, „Graute“n“ Ihl Süd“ und „Frida-Nadig-Straße“). Zukünftig kommt zumindest eine neue Spielfläche im Neubaugebiet „Südlich Lerchenhain“ in näherer Umgebung hinzu.

Die Verwaltung verfolgt die Idee, die Nutzung der Fläche als Spielplatz aufzugeben oder alternativ einen Teilbereich des Grundstückes als Wohnbaufläche umzunutzen. Beide Varianten könnten im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Kirchweg“ vorgenommen werden. Dementsprechend ist ein beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Um insbesondere den Bürger:innen und den Nachbar:innen ausreichend Möglichkeit zur Beteiligung zu geben, sollte jedoch erst nach den Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanänderungsverfahren über die endgültige Schließung bzw. Verkleinerung des Spielplatzes entschieden werden.

Das Grundstück des Spielplatzes „Olympiastraße“ ist aus Sicht der Verwaltung als Wohnbauland nutzbar, wenngleich über eine vollständige Schließung des Spielplatzes oder alternativ einer Verkleinerung der Spielplatzfläche diskutiert werden sollte.

Die Notwendigkeit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist für Nottuln zu einer zentralen Aufgabe geworden, sodass die Änderung des Bebauungsplanes vor allem dieses Ziel verfolgt. Die Spielplatzfläche „Olympiastraße“ liegt integriert in einem bereits

Vorlage Nr. 138/2023

bestehenden Wohngebiet, ist gut an die vorhandene Nottulner Infrastruktur angeschlossen und würde sich daher sehr gut für die Umsetzung von genossenschaftlichem Wohnungsbau eignen.

Anlagen:

Anlage 1: Spielplatz Olympiastraße

Verfasst:
gez. Breuksch

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch