



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 194/2009

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
05.11.2009

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Appelhülsen Nord II" - hier:
Höhenbegrenzung von Einfriedungen

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag wird nicht gefolgt. Stattdessen soll die im Sachverhalt geschilderte Lösung (Höhenbegrenzung von Hecken in Teilbereichen sowie Freihalten von Sichtbereichen) weiter verfolgt werden. Diese Änderung soll in das derzeitige Verfahren zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ integriert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Nur geringfügige Verfahrenskosten, da die Änderung in ein anderes Verfahren integriert werden kann.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.11.2009	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	15.12.2009	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Wie dem in Anlage 1 abgedruckten Schreiben zu entnehmen ist, bittet der Antragsteller um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ bezüglich der Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Hecken. Die gegenwärtige Festsetzung nebst Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes findet sich in Anlage 2.

Über einen ähnlich lautenden Antrag wurde zuletzt am 14.11.2007 beraten (Beschlussvorlage 162/2007). Dieser Antrag wurde einstimmig abgelehnt.

Die Festsetzung einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen wird in Nottulner Baugebieten regelmäßig vorgenommen – zuletzt auch wieder im Baugebiet „Westlich Dülmener Straße“. Die Festsetzung verfolgt gestalterische Ziele. Straßenzüge sollen nicht durch Hecken optisch von der Bebauung abgeschnitten werden. Die Bebauung und der Vorgartenbereich sollen erkennbar bleiben und so den Gesamteindruck eines Straßenzuges prägen.

In der Regel ist diese Festsetzung auch für die Bewohner akzeptabel, da so ein einsehbarer kleinerer öffentlicher Vorgarten entsteht, der eigentlich genutzte Garten jedoch auf der der Straße abgewandten Seite als privater Raum verbleibt. Probleme können insbesondere bei Eckgrundstücken auftreten, wenn diese an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen oder wenn Grundstücke zur besseren Besonnung im rückwärtigen Bereich bebaut werden und so der „Hauptgarten“ an der Straße liegt.

Im Baugebiet „Appelhülsen Nord II“ tritt diese Problematik in besonderem Maße zu Tage. Auf Grund der Erschließungsstruktur mit einer Vielzahl von Stichstraßen gibt es sehr viele Eckgrundstücke.

Bewertung des Antrages

Der Antragsteller fordert zunächst, im Bereich der Grundstücke im Plangebiet, die aus zwingenden Gründen ihren Garten zu einer Straßenfläche hin haben, eine Hecke mit einer Höhe von mehr als 1 m zuzulassen.

Dieser Forderung kann auf Grund ihrer mangelnden Bestimmtheit nicht gefolgt werden. Angesichts der im Geltungsbereich sehr umfassenden überbaubaren Grundstücksflächen bot sich in der Regel eine Möglichkeit uneinsehbare Gärten zu errichten – von Gärten, die „zwangsläufig“ an eine Verkehrsfläche grenzen, kann somit nicht gesprochen werden. Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, warum diese Grundstückseigentümer vollständig von der Höhenbegrenzung befreit werden sollen und somit „besser“ gestellt werden als andere Grundstückseigentümer.

Hilfsweise wird die komplette Aufhebung der Höhenbegrenzung von Hecken beantragt. Auch diesem Antrag sollte nicht gefolgt werden. Die einleitend genannten Gründe zur Wahrung der gestalterischen Qualität des Wohngebietes sollten nicht grundsätzlich aufgegeben werden.

Vorgeschlagenes Vorgehen

Die Verwaltung schlägt zur Wahrung der Gestaltung des Wohngebietes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der privaten Interessen der Bewohner eine im Planverfahren noch genauer zu fassende Kompromisslösung vor. Vorstellbar ist beispielsweise, eine Sonderregelung für Eckgrundstücke, bei der die Höhenbegrenzung nur an einer der an das Grundstück grenzenden Straßenseiten bestehen bleibt. Alternativ könnte für alle Grundstücke ein Anteil festgelegt werden (z.B. 50 % der Straßenfrontlänge), die mit Hecken über 1 m Höhe bepflanzt werden dürfen. Auf diese Weise wird auf der einen Seite der Tunnelcharakter von

Vorlage Nr. 194/2009

Wohnstraßen verhindert, auf der anderen Seite entsteht für Grundstückseigentümer aber die Möglichkeit, einen Teil Ihres Grundstücks als privaten und nicht einsehbaren Garten auszugestalten.

Bei einer derartigen Lösung sollte zusätzlich durch eine textliche Festsetzung sichergestellt werden, dass in den Einmündungsbereichen (Sichtdreiecke) aus Gründen der Verkehrssicherheit die Höhenbegrenzung von 1 m bestehen bleibt.

Verfahren

Auch das vorgeschlagene Verfahren erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes. Zur Minimierung der Verfahrenskosten wird vorgeschlagen, diese Änderung im Rahmen des derzeit ohnehin laufenden Planverfahrens durchzuführen (Aufhebung 3./4. Bauabschnitt etc.).

Anlagen:

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“, Auszug aus den Gestaltungsfestsetzungen

Verfasst:
gez. Herr Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Schauer