



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 002/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
28.02.2011

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 127 "Auf der Burg";
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Auf der Burg“ unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Zielsetzung eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).
2. Die in Anlage 2 abgedruckte Satzung der Gemeinde Nottuln über eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Auf der Burg“ wird auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen Kosten für den internen Personalaufwand, sowie für den Umweltbericht. Während des Aufstellungsprozesses muss noch geprüft werden, ob gegebenenfalls weitere Gutachten (z.B. Lärm und Verkehr) erforderlich sind.

Durch eine Veränderungssperre entsteht zunächst kein Entschädigungsanspruch der Betroffenen. Erst wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre gilt, sind möglicherweise Entschädigungszahlungen zu leisten.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	16.03.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	05.04.2011	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Der Bereich zwischen Hagenstraße und Burgstraße weist heute eine sehr heterogene Struktur auf. Während die Tiefe Straße die Grenze zum dicht bebauten Ortskern darstellt, schließt sich entlang der Burgstraße eine durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung an. Die Hagenstraße wiederum ist durchmisch mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut. Inmitten des Geländes befinden sich auf dem Areal der ehemaligen Burg (Bodendenkmal) kleinstrukturierte Grünflächen und eine Gärtnereinnutzung. In Richtung der Havixbecker Straße schließt sich das Gelände der Realschule an. Zwischen Realschule und Havixbecker Straße bestehen z.T. gering bebauten Flächen, die aufgrund ihrer ortsnahe Lage unter Verdichtungsdruck stehen.

Durch dieses Aufeinandertreffen unterschiedlicher Arten baulicher Nutzungen mit einem unterschiedlichen Maß können bodenrechtliche Spannungen entstehen. Auf Grund der Nähe zum Ortskern handelt es sich zudem um einen für Nottuln auch städtebaulich prägenden Bereich.

Planungsrechtliche Situation

Gegenwärtig besteht für den angedachten Bereich kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet somit nach § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung bzgl. der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen. Angesichts der sehr heterogenen umgebenden Bebauung muss von einer sehr weiten Rahmensetzung ausgegangen werden; die Bebaubarkeit ist somit in sehr vielfältiger und weitreichender Form gegeben.

Handlungsempfehlung / Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der oben beschriebenen städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich.

Mit einem Bebauungsplan könnte über Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Dichte baulicher Anlagen und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eine städtebauliche Ordnung gefunden werden, die den unterschiedlichen Anforderungen an den Standort gerecht wird. Zugleich könnte für die im Innern dieses Bereiches gelegenen Flächen die Erschließung gesichert werden.

Dies ist insofern bedeutsam als dass angesichts der noch vorhandenen Freiflächen und teilweise noch nicht intensiv genutzten Grundstücke eine weitere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich denkbar ist. Durch den Bebauungsplan könnten solche Wünsche langfristig an einem Gesamtkonzept ausgerichtet geordnet werden.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von ca. 11 ha zwischen Havixbecker Straße, Hagenstraße, Tiefer Straße und Burgstraße. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Das Verfahren muss angesichts der Flächengröße im Regelverfahren durchgeführt werden.

Vorlage Nr. 002/2011

Plansicherungsinstrumente

Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 und § 16 Baugesetzbuch zu erlassen. Der Satzungsentwurf ist Anlage 2 zu entnehmen.

Auf Grund der Satzung wären in den kommenden zwei Jahren insbesondere Bauvorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (Errichtung, Abriss, Änderung und Nutzungsänderung) unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen genehmigt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Sicherung städtebaulicher Perspektiven

Die Verwaltung ist der Auffassung, nach und nach die bisher noch nicht von Bebauungsplänen erfassten Flächen einer verbindlichen bauleitplanerischen Darstellung zuzuführen. Der Rat ist damit besser in der Lage, seine Planungshoheit wahrzunehmen. Mittelfristige städtebauliche Perspektiven können besser gefasst und umgesetzt werden. Der Zuwachs an Planungs- und Rechtssicherheit ist für alle Betroffenen wünschenswert."

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Satzungsentwurf Veränderungssperre

Verfasst:
gez. Bunzel

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand