



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 182/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
12.09.2012

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Beidseits Potthoff";
hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Beidseits Potthoff“ für den in der Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich mit der im Sachverhalt genannten Zielstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

2. Die in Anlage 3 abgedruckte Satzung einschließlich der in Anlage 1 abgedruckten Abgrenzung über eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 „Beidseits Potthoff“ 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:

Planverfahren:

Interner Personalaufwand. Kosten für externe Gutachten (vrsI. Schallschutzgutachten und Artenschutzprüfung): ca. 5.000 €; etwa 50 % trägt ein Vorhabenträger

Veränderungssperre:

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

Vorlage Nr. 182/2012

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	26.09.2012	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	23.10.2012	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Anlass

Auf die Gemeinde Nottuln ist ein Investor zugekommen, der im Bereich der Ortsdurchfahrt (Nordseite der Straße Potthoff) ein Projekt mit hochwertigen altengerechten Wohnungen umzusetzen beabsichtigt. Vor dem Hintergrund dieser Anfrage hat die Verwaltung den gesamten Bereich beidseits der Ortsdurchfahrt zwischen den Einmündungen Stiftsstraße und Dülmener Straße betrachtet und ist zu dem Schluss gekommen, dass hier ein Handlungserfordernis besteht, die städtebauliche Situation zu ordnen und Potentiale zur Nachverdichtung auszunutzen.

Derzeit befindet sich das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich gem. § 34 BauGB nach der im Umfeld befindlichen Bebauung.

Situation / Handlungsdruck

Unter Berücksichtigung der Lage unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern entspricht die heutige städtebauliche Situation im künftigen Geltungsbereich nicht mehr aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Grundstücke sind vielfach nur gering ausgenutzt (große Gärten) und die Gebäudehöhen sind sehr uneinheitlich: einstöckige Einfamilienhäuser grenzen direkt an bis zu dreigeschossige Wohnhäuser aus neuerer Zeit. Insbesondere auf der Nordseite ist die Bebauung nicht in der Lage die vergleichsweise breite B 525 baulich zu fassen.

Insgesamt bietet es sich aus hiesiger Sicht an, durch einen Bebauungsplan langfristig eine einheitliche und stärker verdichtete Bauform zu erreichen, die der besonderen räumlichen Lage entspricht. Ein urbaneres Erscheinungsbild auch mit höherer Bebauung könnte die Lücke zwischen der Bebauung im Bereich Hanhoff/Martin-Luther-Straße auf der einen Seite und dem Einmündungsbereich Stiftsstraße / Mauritzstraße schließen.

Ein solches Planungsziel entspricht in besonderem Maße dem Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025 (Handlungsbaustein B: Nachverdichtung fördern und Baulücken schließen).

An dieser Stelle kommt zudem noch die besondere Lagegunst in Ortskernnähe hinzu. Durch einen Bebauungsplan könnte hier ein weiteres Angebot für altengerechte Wohnungen an einem zentralen Standort geschaffen werden. Ferner könnte die Einzelhandelsstruktur und das Dienstleistungsangebot gefördert werden, indem gerade an bestimmten Schlüsselstandorten eine diesbezügliche Nutzung in den Erdgeschossen vorgeschrieben wird.

Einen Eindruck zur Situation können der in Anlage 1 befindlichen Kartenausschnitt sowie die in Anlage 2 beigefügten Fotos vermitteln.

Insgesamt kann man festhalten, dass dieser Bereich die städtebauliche Gestalt des Ortes massiv prägt und daher eine städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung eine besondere Bedeutung für die Ortsentwicklung hat.

Weiteres Vorgehen / Planverfahren

Aus Sicht der Verwaltung sollte ein Bebauungsplanverfahren mit folgender Zielsetzung eingeleitet werden:

Vorlage Nr. 182/2012

1. Aktivierung von Nachverdichtungspotential
2. Ermöglichung einer stärker verdichteten Bauweise, insbesondere direkt angrenzend an den Potthoff
3. Schaffung einer urbanen, baulich gefassten und hochwertig gestalteten Ortsdurchfahrt (städtebauliche Visitenkarte des Ortes)
4. Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion an Schlüsselstellen

Besondere Berücksichtigung im Planverfahren wird auf Grund der Lage an der Ortsdurchfahrt das Thema Immissionsschutz finden müssen. Auf Grund des Nonnenbachs an der Plangebietsgrenze wird ferner der Gewässerschutz von Bedeutung sein.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. So kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden. Angesichts der Bedeutung des Bebauungsplanes sollte jedoch nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Öffentlichkeitsbeteiligung einzuschränken, sondern die gewöhnlichen Beteiligung durchgeführt werden und das direkte Gespräch mit den Eigentümern gesucht werden.

Der private Investor wird einen Teil der Planungskosten übernehmen. Auf Grund der gesamtgemeindlichen Bedeutung wird ein weiterer Teil jedoch durch die Gemeinde zu tragen sein.

Veränderungssperre

Um die Erreichung der oben genannten Ziele zu sichern, bietet es sich an, dass für die Dauer des Planverfahrens eine Veränderungssperre erlassen wird. Ein ähnliches Vorgehen wurde bereits an anderen städtebaulich sensiblen Stellen in Ortskernnähe (Buckenkamp/Krankenhaus sowie Auf der Burg) gewählt und stellt sicher, dass eine sorgfältige Abwägung möglich ist, ohne dass neue Bauvorhaben die spätere Realisierung verhindern.

Auf Grund der Satzung wären in den kommenden zwei Jahren insbesondere alle Bauvorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (Errichtung, Abriss, Änderung und Nutzungsänderung) unzulässig. Selbstverständlich ist es jedoch - wie auch an anderer Stelle geschehen - möglich, dass die politischen Gremien Ausnahmen von der Veränderungssperre beschließen, wenn diese nicht der Zielsetzung des Planverfahrens widersprechen. Der Entwurf der Veränderungssperre ist Anlage 3 zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Veränderungssperre

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte