



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Tischvorlagen-Nr. 239/2009

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
11.12.2009

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Gewerbe- und Industriegebiet an der B67 II"; hier: Überschreitung einer Baugrenze, Überschreitung der GRZ, Abweichung von der festgesetzten Dachform

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde Nottuln zieht die Entscheidung bzgl. des im Sachverhalt geschilderten Vorgangs abweichend von der Zuständigkeitsverordnung der Ausschüsse des Rates der Gemeinde Nottuln an sich.
2. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Überschreitung der Grundflächenzahl, der Überschreitung der Baugrenze und der abweichenden Dachneigung wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Rat	15.12.2009	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Eine Tischvorlage ist erforderlich, da den Gemeinden gem. § 36 BauGB eine Frist von zwei Monaten nach Eingang des Antrages zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gesetzt wird. Somit könnte die nächste Sitzung des Rates bzw. des Gemeindeentwicklungsausschusses nicht mehr rechtzeitig erreicht werden.

Vorhaben:

Der Bauherr möchte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B67 II“ drei Fachmärkte errichten und hat einen diesbezüglichen Bauantrag beim Kreis Coesfeld eingereicht. Der Lageplan und die Ansichten zum Vorhaben sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Der Antragsteller beantragt in drei Punkten eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Auszug aus dem Bebauungsplan siehe Anlage 3):

1. Überschreitung der Grundflächenzahl

Überschreitung der GRZ um 0,06 (0,46 statt 0,4 ohne Stellplätze und Zufahrten bzw.

Überschreitung der GRZ um 0,3 (0,9 statt 0,6 mit Stellplätzen und Zufahrten).

2. Überschreitung der Baugrenze

Überschreitung der vorderen Baugrenze um etwa 90 cm. Es verbleibt ein Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 6 m.

3. Abweichung von der festgesetzten Dachneigung

Festgesetzte Dachneigung: 35°-48°

Geplante Dachneigung 22,5 °

In allen übrigen Punkten entspricht der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach Rücksprache mit der Bauordnungsbehörde des Kreises Coesfeld können die beantragten Befreiungen erteilt werden. Durch den benachbarten Lidl-Markt besteht bereits eine deutliche Vorprägung bzgl. der Überschreitung der GRZ sowie der Abweichung von der festgesetzten Dachneigung. Bezüglich der Überschreitung der GRZ konnte in Verhandlungen mit dem Investor erreicht werden, dass diese durch eine gewisse Begrünung des Parkplatzes abgemildert wird, so dass eine ähnlich vollflächige Versiegelung wie beim Lidl-Parkplatz verhindert werden kann.

Insgesamt entspricht diese erhöhte GRZ darüber hinaus durchaus dem Charakter der Appelhülsener Straße. In weiten Teilen – so zum Bsp. im Bereich der gegenüberliegenden Wohnbebauung und des Autohauses – ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Durch die geringfügige Überschreitung der vorderen Baugrenze um etwa 90 cm kann der Investor die Bebauung in Winkelform realisieren. Dies hat städtebaulich deutliche Vorzüge gegenüber der vom Investor zunächst favorisierten Lösung mit einem von der Straße an die hintere Grundstücksgrenze zurückgesetzten Baukörper. Durch den Winkelbau entsteht eine Hofsituation sowie eine bauliche Fassung der Appelhülsener Straße; beides führt zu einer städtebaulichen Aufwertung an dieser Stelle.

Aus Sicht der Verwaltung sind somit die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB erfüllt.

Vorlage Nr. 239/2009

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten

Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63

Verfasst:
gez. Herr Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung: