



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. **059/2018**

Produktbereich/Betriebszweig:

10 Bauen und Wohnen

Datum:

27.04.2018

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch" Gemarkung Nottuln, Flur 80, Flurstück 312, Daruper Straße 31

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB mit dem Ziel eingeleitet, eine Verschiebung der Baugrenzen im Änderungsbereich (siehe Anlage 1) herbeizuführen, um die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich im Sinne der Nachverdichtung anzupassen.

Hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens entstehen interne Personalkosten im Umfang von etwa 15 Arbeitsstunden. Die Kosten tragen die Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	16.05.2018	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	29.05.2018	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Mit Schreiben vom 06.03.2018 ist der Gemeinde Nottuln ein Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplans zugegangen (siehe Anlage 2). Gegenstand des Antrags ist dabei eine veränderte Führung der festgesetzten Baugrenze auf dem betreffenden Flurstück, die in ihrem heutigen Verlauf dem Stand des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 entspricht.

Im Anschluss an die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans ist im Jahre 1978 ein Umlegungsverfahren durchgeführt worden. Die Antragsteller weisen darauf hin, dass sich für ihr Grundstück seit diesem Zeitpunkt jedoch nicht der eigentlich mit dem Umlegungsverfahren beabsichtigte zweckmäßige und für eine Bebauung besonders geeignete Grundstückszuschnitt, sondern gerade eine nur eingeschränkte Bebaubarkeit ergeben habe. Dieser Umstand sei auf zu klein bemessene überbaubare Grundstücksflächen in zu großem Abstand zu den Grundstücksgrenzen zurückzuführen.

Die Antragsteller begehren deshalb die Änderung des Bebauungsplans dergestalt, dass die Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich künftig im Abstand von etwa drei Metern entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen. Geplant sei dann, das ca. 1365 m² große Grundstück in zwei gleich große Grundstücke à etwa 680 m² zu teilen. Der hintere Grundstücksteil solle dann zugunsten des Sohnes mit einem Wohnhaus bebaut werden, während der vordere und bereits heute bebaute Grundstücksteil unangetastet bleibt.

Aktuelle planungsrechtliche Situation und städtebauliche Bewertung:

Der einschlägige Bebauungsplan ermöglicht nach § 30 Abs. 1 BauGB bereits mit seinem heutigen Stand grundsätzlich die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs mit einem Wohnhaus.

Vor dem Hintergrund des tatsächlichen Verlaufs der Baugrenzen und der sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksfläche, entsteht im Ergebnis jedoch eine Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die hinter dem städtebaulich sinnvollen und umfeldtypischen Niveau insoweit zurückbleibt, als dass jedenfalls eine zweckmäßige Bebauung kaum möglich ist. Der Antrag ist insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung in Nottuln auch begründet. Es scheint daher geboten, dem Antrag so weit möglich zu entsprechen.

Verfahren:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen i.S.d. Antragsteller zu schaffen, sind dem Grunde nach zwei Wege denkbar:

- a) Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB
- b) Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Zu a):

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt grundsätzlich nur in Frage, wenn insbesondere die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Vorliegend entspricht der Verlauf der Baugrenzen jedoch gerade einem Grundzug der Planung, der durch eine Befreiung zugunsten der Antragsteller berührt werden würde. Deshalb scheidet dieser Weg aus.

Zu b):

Unter den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen kann ein Bebauungsplan, der z.B. der Nachverdichtung dient, im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Da die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, schlägt die Verwaltung vor, die Änderung des o.g. Bebauungsplans verfahrensrechtlich auf diesem Wege abzuwickeln. Ein Änderungsvorschlag ist Anlage 3 zu entnehmen.

Dabei soll von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt. Der Flächennutzungsplan, der an entsprechender Stelle eine gemischte Baufläche darstellt, bleibt von der oben skizzierten Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Anlage 2: Antragsschreiben

Anlage 3: Geplante Neufestsetzung der Baugrenzen

Verfasst:
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte