



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **060/2018**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**30.04.2018**

### **Tagesordnungspunkt:**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Südliche Bahnhofstraße - Appelhülsen";  
hier: Vorstellung eines neuen und erweiterten Plankonzeptes

### **Beschlussvorschlag:**

Die Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

-

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	16.05.2018	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

### Sachstand

In der Sitzung des Rates vom 20.12.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 150 „Südliche Bahnhofstraße – Appelhülsen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst (VL 2016/2016). Ziel war es, Nachverdichtungsmöglichkeiten für die teils großen Grundstücke westlich der Bahnhofstraße zu schaffen.

In der Sitzung wurde aus dem Gremium heraus angeregt, zu prüfen, ob eine angrenzende durch Kleingärten genutzte Fläche in die Planung mit einbezogen werden könnte. Diesen Hinweis hat die Verwaltung wie gewünscht aufgenommen und das Gespräch mit dem Grundeigentümer gesucht. Hierbei hat sich ebenfalls Interesse an einer baulichen Entwicklung gezeigt. Es besteht nun der Wunsch, diese Fläche gemeinsam mit einem Vorhabenträger zu entwickeln. Dabei soll ein ursprünglich für die Nachverdichtung vorgesehenes Grundstück mit einbezogen werden.

Die Planung mit entsprechendem Anschreiben des Vorhabenträgers ist Anlage 1 und 2 zu entnehmen. Der Vorhabenträger wird diese in der Sitzung erläutern und steht für Rückfragen zur Verfügung.

### Städtebauliche Bewertung

Statt zwei bis drei Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung zu entwickeln, bietet sich mit der vorliegenden Planung nun die Chance, ein ganzes kleines Quartier zu entwickeln. Unter anderem die gegenwärtige Vermarktung von Baugrundstücken im Bereich der Hellersiedlung zeigt, dass eine hohe Nachfrage in Appelhülsen besteht. Hier bietet sich nun eine Entwicklungsoption in bester Lage in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof. Dies wird seitens der Verwaltung im Hinblick auf die Entwicklung Appelhülsen außerordentlich begrüßt.

Auch der nun vorliegende erste Entwurf ist aus Sicht der Verwaltung positiv zu bewerten. Er weist einen guten Mix aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern auf und schafft es, auch auf kleiner Fläche eine eigenständige städtebauliche Qualität zu erzeugen.

Bereits in Vorgesprächen wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass bestimmte städtebauliche Qualitäten an diesem Standort wünschenswert sind. Hierzu gehört, die Möglichkeit den hier verlaufenden Salmbreitenbach ökologisch und im Hinblick auf den Hochwasserschutz bzw. die Regenrückhaltung umzubauen sowie das Erfordernis für eine Fußwegeanbindung des Bahnhofs. Diese Anregungen wurden in die Planung aufgenommen.

Vorlage Nr. 060/2018

### Weiteres Verfahren

Falls der vorliegende Vorschlag grundsätzliche Zustimmung erfährt, kann das bislang noch ruhende Planverfahren wieder aufleben. Durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss in der kommenden Sitzungsfolge kann der Geltungsbereich erweitert werden. Hierbei müsste auch das Planverfahren von einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB umgestellt werden, da nunmehr teilweise auch bisherige Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Im Planverfahren sind noch eine ganze Reihe von inhaltlichen Fragestellungen zu klären. Hierzu gehören insbesondere detaillierte Prüfungen zum Immissionsschutz angesichts der angrenzenden Bahnstrecke sowie zur künftigen Gestaltung des Salmbreitenbachs.

Während des Planverfahrens muss zudem die Form der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden (siehe auch nichtöffentliche VL 061/2018).

### **Anlagen:**

Anlage 1: Anschreiben

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Verfasst:  
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte