



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **081/2018**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
04.06.2018

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 150 "Südliche Bahnhofstraße - Appelhülsen;
hier: Aufhebung und Neufassung eines Aufstellungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Südliche Bahnhofstraße – Appelhülsen “ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vom 20.12.2018 (VL 206/2016) wird aufgehoben.
2. Ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Südliche Bahnhofstraße“ für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes sowie zur Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des unter 2 genannten Planverfahrens ein städtebauliches Konzept für eine langfristige weiterreichende Baugebietsentwicklung im Südwesten Appelhülsens (zwischen Weseler Straße, Bahnhofstraße und Bahnstrecke) vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger. Zur Koordinierung und für die unter Beschluss Nr. 3 genannte städtebauliche Konzeption fällt interner Personalaufwand an; zudem ist sind Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten dieser Konzeption Fachgutachten erforderlich (Immissionsschutz im Hinblick auf Gerüche und Lärm).

Vorlage Nr. 081/2018

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	20.06.2018	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	03.07.2018	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	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“ gefasst (VL 206/2016). Ziel dieses Planverfahrens war die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in 2. Reihe an der Bahnhofstraße.

Auf Anregung aus den politischen Gremien hat die Verwaltung bei einem Eigentümer einer derzeit durch Kleingärten genutzten angrenzenden Fläche angeregt, diese in die Planung einzubeziehen. Dies hat dort grundsätzlich Zustimmung gefunden, so dass in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 16.05.2018 eine von einem Projektentwickler erstellte Planung für eine Gesamtentwicklung vorgestellt werden konnte (VL 060/2016). Die Verwaltung wurde in dieser Sitzung beauftragt, eine Beschlussvorlage für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vorzulegen.

Inhaltliche Schwerpunkte des Planverfahrens

Im nun einzuleitenden Planverfahren sind eine ganze Reihe von Fragestellungen näher zu analysieren. Hierzu gehören insbesondere folgende Aspekte:

1. Die Baugebietsentwicklung dieses Bebauungsplanes soll nicht isoliert betrachtet werden. Perspektivisch ist insbesondere auf Grund der Nähe des angrenzenden Bahnhofs eine darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung denkbar. Da für diese zunächst die Änderung des Regionalplans erforderlich ist und daher eine kurzfristige Umsetzung nicht möglich ist, soll zunächst eine städtebauliche Konzeption für eine weitreichende Entwicklung im Südwesten Appelhülsens erstellt werden, so dass der Bebauungsplan Nr. 150 „Südliche Bahnhofstraße – Appelhülsen“ zukunftsfähig ausgestaltet werden kann. Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Bahnstrecke soll in diesem Zusammenhang auch eine immissionsschutzrechtliche Prüfung stattfinden (Lärm, Gerüche).
2. Es ist zu prüfen, wie die Erschließung des Baugebietes ausgestaltet werden kann. Neben der bislang angestrebten Erschließung von der Bakenstraße ist eine Anbindung aus Richtung Bahnhofstraße zu prüfen (u.a. vorbehaltlich der entsprechenden Grundstücksverfügbarkeit).
3. Wichtiger Bestandteil des Plangebietes ist die künftige Ausgestaltung des Salmbreitenbachs im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebietes, des Hochwasserschutzes sowie unter gewässerökologischen Aspekten. Hier ist ein detailliertes Konzept im Planverfahren vorzulegen.
4. Die Verwaltung beabsichtigt erneut mit den übrigen Anliegern im Geltungsbereich an der Bahnhofstraße Kontakt aufzunehmen, um ggf. doch eine durchgehende

Vorlage Nr. 081/2018

Baugebietsentwicklung und Erschließung bis zum Bahnhof zu erreichen.

5. Fachgutachterlich sind insbesondere Fragen des Immissionsschutzes (Lärm/Gerüche) zu untersuchen.

6. Die Form der Kooperation mit dem Vorhabenträger muss im weiteren Verfahren in einem städtebaulichen Vertrag fixiert werden. Der Entwurf wird den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Verfahren

Da nunmehr auch Außenbereichsflächen in das Verfahren einbezogen werden, ist nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich. Stattdessen kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b erfolgen. Damit einher geht die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, der hier bislang teilweise Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Plangebietes kann Anlage 1 entnommen werden. Diese ist so gewählt, dass eine Erschließung via Bahnhofstraße planungsrechtlich verankert werden könnte.

Ein größerer Geltungsbereich ist im vorgesehenen beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht möglich, denn dieser definiert als Obergrenze für einen solchen Bebauungsplan eine Grundfläche von 10.000 m².

Der derzeitige Geltungsbereich umfasst rund 28.000 m². Abzüglich der künftig festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen von etwa ¼ der Fläche und einer anzunehmenden mittleren GRZ von 0,45 (0,4 im hinteren Bereich; direkt angrenzend an die Bahnhofstraße jedoch ohne 2. Reihe 0,6) ergibt sich eine festgesetzte Grundfläche von 9.450 m²: angesichts der noch offenen Planentwicklung also bereits im Grenzbereich des Möglichen. Hier wird im weiteren Planverfahren ein detaillierter Nachweis zu führen sein.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte