



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr. **089/2018**

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

Datum:  
**07.06.2018**

**Tagesordnungspunkt:**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Hellersiedlung"  
Gemarkung Appelhülsen, Flur 17, Flurstück19 - Hellerstraße 7

**Beschlussvorschlag:**

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 „Hellersiedlung“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB mit dem Ziel eingeleitet, im Änderungsbereich (siehe Anlage 1) künftig

- Eine veränderte Geschossflächenzahl bis maximal 0,8
- Eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen
- Maximale Traufhöhen
- Maximale Firsthöhen

zu ermöglichen bzw. festzusetzen.

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			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	20.06.2018	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	03.07.2018	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

### Ausgangslage:

Mit Schreiben vom 05.06.2018 ist der Gemeinde Nottuln ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 „Hellersiedlung“ zugegangen (siehe Anlage 2). Gegenstand des Antrags ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Doppelhausbebauung auf dem in Rede stehenden Flurstück, die ausweislich des Antrags insbesondere für junge Familien bezahlbar und attraktiv sei (siehe Anlage 3). Zu diesem Zweck begehren die Antragsteller, die im Beschlussvorschlag aufgeführten Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung künftig durch geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermöglichen.

### Städtebauliche Bewertung:

Der hier einschlägige Bebauungsplan ermöglicht bereits mit seinem heutigen Stand eine Bebauung nach § 30 Abs. 1 BauGB (siehe Anlage 4).

Vor dem Hintergrund der hinsichtlich einer effizienten Grundstückausnutzung eher streng orientierten Festsetzungen des Bebauungsplans, die zurzeit nur ein Vollgeschoss und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulassen, entsteht im Ergebnis jedoch ein bauplanungsrechtlicher Zustand, der hinter einem städtebaulich sinnvollen Maß jedenfalls in Teilen zurückbleibt. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum in Rede stehenden Flurstück gerade auch Baukörper aus einer Zeit existieren, in der der Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ sowie der dort zuvor geltende Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ noch nicht rechtskräftig gewesen ist. Es verwundert daher nicht, dass gerade diese Bauten in ihrer Ausprägung nicht den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans entsprechen und erkennbar und prägend über das heute Zulässige hinausgehen.

Auch führt insbesondere der aus dem Bauordnungsrecht stammende Begriff des Vollgeschosses hier in seiner bisweilen zumindest städtebaulich wenig flexiblen rechtlichen und rechnerischen Ausgestaltung zu Schwierigkeiten. Entsprechend der Ausführungen der Antragsteller kommt es zu der Situation, in der ein Baukörper rechnerisch zwei Vollgeschosse aufweist, nach außen und damit i.S.e. städtebaulichen Ordnung wahrnehmbar aber nur ein Vollgeschoss erkennen lässt. Wie beantragt erscheint hier gerade der Einsatz von maximalen Trauf- und Firsthöhen ein geeignetes Vorgehen zur Behebung dieses praktischen Problems einerseits und zur Qualitätssicherung insbesondere in einem baulichen Umfeld, in dem niedrige Traufhöhen prägend sind, andererseits.

In Anbetracht dieser Umstände, die eine Bebauung des Grundstücks zu insbesondere auch preisgünstigen Konditionen nur schwer ermöglichen, ist der Antrag bis auf weiteres nachvollziehbar. Im Übrigen ist der Antrag auch begründet, denn er ist geeignet, gerade einen Beitrag zur weiteren Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung in der Gemeinde Nottuln zu leisten.

Es scheint daher geboten, dem Antrag so weit möglich zu entsprechen.

In diesem Zuge wäre es sinnvoll, den Änderungsbereich über das Antragsgrundstück hinaus weiter zu fassen und gerade auch die Bestandsbebauung einzubeziehen. Nur so ist es möglich, langfristig ein städtebaulich geordnetes Bild zu erzeugen. Ein geeignetes Maß der baulichen Nutzung wird dazu seitens der Verwaltung nach Erhebung der tatsächlichen Situation vor Ort vorgeschlagen.

Vorlage Nr. 089/2018

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 entsprechen die zur Diskussion stehenden Festsetzungen jedoch bereits jede für sich genommen 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. 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 Wohnbaufläche darstellt, bleibt von der oben skizzierten Änderung des Bebauungsplans unberührt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Anlage 2: Antragsschreiben

Anlage 3: Bebauungskonzept

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 123 „Hellersiedlung“ mit Änderungsbereich

Verfasst:  
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte