



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **118/2018**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**14.08.2018**

### Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Appelhülsen Süd-Ost",  
Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 59, Bahnhofstraße 39

### Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ 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 |      |           |  |
|--|--------------------------|------------|------|-----------|--|
| <b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung,<br/>Umwelt und Ordnungswesen</b> | 12.09.2018               | öffentlich |      |           |  |
|  | <b>Beratungsergebnis</b> |            |      |           |  |
|  | einstimmig               | ja         | nein | enthalten |  |
| <b>Rat</b>   | 25.09.2018               | öffentlich |      |           |  |
|  | <b>Beratungsergebnis</b> |            |      |           |  |
|  | einstimmig               | ja         | nein | enthalten |  |

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

### Ausgangslage:

Mit Schreiben vom 19.06.2018 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 1970 entspricht.

Der Antragsteller begehrt nunmehr die Änderung des Bebauungsplans dergestalt, dass die Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich künftig in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze verschoben werden. Ihr Verlauf soll dann parallel zu der auf den Nachbargrundstücken verlaufenden Baugrenze und im Abstand von etwa drei Metern entlang der Grundstücksgrenzen am Rohlmannsweg geführt werden. Der hintere Grundstücksteil solle dann mit einem Wohnhaus bebaut werden, während der vordere und bereits heute bebaute Grundstücksteil unangetastet bleibt. Im Übrigen soll antragsgemäß künftig eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden.

### Aktuelle planungsrechtliche Situation und städtebauliche Bewertung:

Der einschlägige Bebauungsplan ermöglicht nach § 30 Abs. 1 BauGB mit seinem heutigen Stand grundsätzlich keine 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 daher eine Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die hinter dem städtebaulich sinnvollen und umfeldtypischen Niveau insoweit zurückbleibt, als dass jedenfalls eine zweckmäßige Bebauung schlechterdings unmöglich ist. Der Antrag ist in diesem Punkt insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht der Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung in Nottuln auch begründet. Es scheint daher geboten, dem Antrag hier so weit möglich zu entsprechen.

Dem gegenüber drängt es sich städtebaulich nicht unmittelbar auf, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan zurzeit die zweigeschossige Bebauung der Grundstücke entlang der Bahnhofstraße. Dennoch entwickelt sich der bauliche Bestand dann mit zunehmendem Abstand von der Bahnhofstraße in Richtung Norden wieder eingeschossig, was auch heute noch angemessen erscheint.

### Verfahren:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen i.S.d. Antragstellers 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

Vorlage Nr. 118/2018

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 des Antragstellers 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. Sonntag