



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **026/2020**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
17.02.2020

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Zwischen Nieder- und Oberstockumer Weg und Auf dem Esch"

Gemarkung Nottuln, Flur 80, Flurstück 298, Auf dem Esch 10

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.

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Sachverhalt beschrieben, wird eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

Vorlage Nr. 026/2020

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	04.03.2020	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	24.03.2020	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Mit Schreiben vom 02.12.2019 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.

Der Antragsteller begehrt nunmehr die Änderung des Bebauungsplans dergestalt, dass die Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich künftig in Richtung der nörd-östlichen Grundstücksgrenze verschoben werden. Der hintere Grundstücksteil solle dann 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 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 insoweit zurückbleibt, als dass jedenfalls im hinteren Grundstücksbereich 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 Straße „Auf dem Esch“. Dennoch erscheint es als sinnvoll die Bebauung mit zunehmendem Abstand von der Straße in Richtung Nordosten eingeschossig zu realisieren.

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. 026/2020

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.

Der Verlauf der Baugrenze auf den Grundstücken „Auf dem Esch 8, 12 und 14“ stammt ebenfalls aus dem Jahr 1975 und gleicht dem Verlauf „Auf dem Esch 10“. Aufgrund dessen hält es die Verwaltung fachlich für sinnvoll die o.g. Grundstücke in den Änderungsbereich aufzunehmen, sodass in einem Änderungsverfahren alle Grundstücke eine Nachverdichtungsmöglichkeit zugesprochen bekommen. Die Baugrenze auf dem Grundstück „Auf dem Esch 10“ bleibt auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer in ihrem ursprünglichen Verlauf bestehen.

Es 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 Wohnbaufläche darstellt, bleibt von der oben skizzierten Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Anlagen:

Anlage 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs
Anlage 2 Antragsschreiben

Verfasst:
gez. Mütherig

Fachbereichsleitung:
gez. Sonntag