



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **081/2018/1**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
27.05.2020

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 150 "Südliche Bahnhofstraße - Appelhüsen;
Vorstellung neuer Entwürfe nach Wechsel des Vorhabenträgers

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der vorgestellten Entwürfe und unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anmerkungen fortzuführen. Bevor der die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angestoßen wird, legt die Verwaltung den Bebauungsplan zum Offenlagebeschluss vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst interner Personalaufwand

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 § 13b BauGB werden Umweltbelange weniger dezidiert aufgearbeitet als im Regelverfahren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

Vorlage Nr. 081/2018/1

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	08.06.2020	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	23.06.2020	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Block

Sachverhalt:

Die Diskussion um die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans reicht ins Jahr 2016 zurück. Insoweit sei allem voran auf VL 206/2016, 060/2018 und 081/2018 verwiesen.

Nunmehr ist es zu einem Wechsel des Vorhabenträgers gekommen. In diesem Zusammenhang haben sich auch die Eigentumsverhältnisse an den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Anlage 1) geändert. Das hat im Ergebnis auch dazu geführt, dass nunmehr eine andere als die mit VL 060/2018 vorgelegte städtebauliche Entwurfsplanung vom neuen Vorhabenträger beabsichtigt ist. Diese Planung ist den Anlagen 2-4 zu entnehmen und wird darüber hinaus in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen am 08.06.2020 im Rahmen eines mündlichen Vortrags mit Möglichkeit zur anschließenden Diskussion vorgestellt.

Bewertung:

Die Verwaltung begrüßt die Initiative des Vorhabenträgers ausdrücklich. In den Vorgesprächen konnte bereits in vielen Punkten Einigkeit erzielt werden. So ermöglicht der städtebauliche Entwurf grundsätzlich die Möglichkeit, unterschiedliche Wohnformen zu kombinieren. Gerade auch die erzeugte städtebauliche Dichte wird dem zentralen Standort gerecht. Gleichmaßen sei jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die bauliche Ausgestaltung wie im Entwurf angedeutet insgesamt und im Verhältnis zur näheren Umgebung durchaus massiv ist. Weitere Gespräche, die dazu dienen werden, den Bebauungsplanentwurf, der vom Vorhabenträger zu erstellen sein wird, zu Auslegungsreife zu führen, stehen insoweit noch an.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB eingeleitet wurde, ist der Satzungsbeschluss bis spätestens zum 31.12.2021 zu fassen.

Diesseits wird – *wie bereits in den Vorgesprächen* – angeregt, insbesondere folgende Punkte im Entwurf zu berücksichtigen:

- Die Gebäude 5-12 befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Die Notwendigkeit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist insgesamt und insbesondere hydrogeographisch zu prüfen
- Die Idee, den Salmbreitenbach gewässerökologisch aufzuwerten, ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen
- Die Anlage einer Zweitterschließung ist geboten
- Die Reduzierung der Verkehrsflächen, insbesondere der Länge zusammenhängender Verkehrsflächen ist aus ökologischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten zu fordern
- Die Formensprache und die Kubatur der Gebäude sollten sich in die Umgebung einfügen
- Für die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es mindestens einer gutachterlichen Aussage zum Artenschutz und zu Immissionen in Form von Lärm und Gerüchen

Die weitere Zusammenarbeit zwischen dem Vorhabenträger gilt es bei Beschluss wie vorgeschlagen im Rahmen städtebaulicher Verträge zu regeln.

Vorlage Nr. 081/2018/1

Anlagen:

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 „Südliche Bahnhofstraße –
Appelhülsen“
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf - vereinfacht
- Anlage 4 Erläuterungstext

Verfasst:
gez. Sonntag, Jonas

Fachbereichsleitung:
gez. Sonntag