

Tagesordnungspunkt:

Anregung gem. § 24 GO NRW - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten,, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den in Anlage 1 abgegrenzten Änderungsbereich wird eingeleitet. (Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens sowie der erforderlichen Gutachten wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Anregungsgeber geschlossen.

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. 131/2024

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss Planen und Bauen	27.08.2024		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	17.09.2024		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2024 ist der Gemeinde Nottuln eine Anregung gem. § 24 GO NRW auf Änderung des o.g. Bebauungsplanes zugegangen (siehe Anlage 2). Gegenstand der Anregung ist die Änderung der Baugrenzen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Geschossigkeit. Ziel ist es, im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1331, 185 sowie 186, Flur 34 in der Gemarkung Nottuln eine Nachverdichtung für Wohnzwecke zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Situation:

Der betreffende Bebauungsplan Nr. 68 „Stiftsgärten“ setzt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb der oben genannten Flurstücke 185 und 186 sind, wie der Anlage 1 zu entnehmen, Baugrenzen für die bestehende Bebauung festgesetzt. Die vom Antragssteller vorgesehene Bebauung kann jedoch nicht innerhalb dieser Baugrenzen umgesetzt werden, obwohl das großzügig geschnittene Grundstück ausreichend Platz für eine bauliche Nachverdichtung bieten würde. Zusätzlich setzt der bestehende Bebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Auf dem benachbarten Flurstück 1451 (angrenzend an das Flurstück 186, nicht Teil des Änderungsbereiches) ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich möglich, jedoch bisher nicht realisiert worden. Durch das bestehende Baurecht auf dem Flurstück 1451 würde sich eine rückwärtige Bebauung der Flurstücke 185 und 186 somit in das städtebauliche Gefüge eingliedern.

Laut Anregung gem. § 24 GO NRW beabsichtigt der Antragssteller eine Bebauung des Grundstücks zu Wohnzwecken. Es sollen dort insgesamt drei Gebäude errichtet werden. Im vorderen Grundstücksteil sind zwei Stadtvillen, im rückwärtigen Bereich ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Da der betreffende Bereich sowohl im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln als auch im einschlägigen Bebauungsplan Nr. 68 bereits als Wohnbaufläche, bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt/festgesetzt ist und vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nachverdichtung schlägt die Verwaltung vor, der Anregung zu folgen und den Bebauungsplan Nr. 68 entsprechend zu ändern.

Verfahren:

Unter den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen kann ein Bebauungsplan 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. Da der Flächennutzungsplan die Fläche bereits als Wohnbaufläche darstellt, erfolgt eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus.

Vorlage Nr. 131/2024

Anlagen:

Anlage 1 – Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Stiftsgärten“

Anlage 2 – Anregung gem. §24 GO NRW vom 24.06.2024

Verfasst:
gez. Steinhoff, Lea

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch