Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **198/2024**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **19.12.2024**

Tagesordnungspunkt:

Anregung gem. § 24 GO NRW - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Zwischen Martinistraße und Steinstraße„ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.146 „Zwischen Martinistraße und Steinstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den in Anlage 2 abgegrenzten Änderungsbereich wird eingeleitet. (Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB)

Beschlussvorschlag 2:

Ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.146 „Zwischen Martinistraße und Steinstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den in Anlage 3 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 Bodenversieglung ermöglicht. Wachsende Bodenversieglungen 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. 198/2024

Beratungsfolge:

<table>
<tr><th>Gremium</th><th colspan="2">Sitzungstermin</th><th colspan="2">Behandlung</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Ausschuss Planen und Bauen</td><td colspan="2">14.01.2025</td><td colspan="2">öffentlich</td></tr>
<tr><td colspan="4">Beratungsergebnis</td></tr>
<tr><td>einstimmig</td><td>ja</td><td>nein</td><td>enthalten</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Rat</td><td colspan="2">04.02.2025</td><td colspan="2">öffentlich</td></tr>
<tr><td colspan="4">Beratungsergebnis</td></tr>
<tr><td>einstimmig</td><td>ja</td><td>nein</td><td>enthalten</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

gez. Dr. Thönnes

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.11.2024 ist der Gemeinde Nottuln eine Anregung gem. § 24 GO NRW auf Änderung des o.g. Bebauungsplanes zugegangen (siehe Anlagen 1 und 2). Gegenstand der Anregung ist dabei eine geänderte Festsetzung der Baugrenze, mit dem Ziel einer vergrößerten überbaubaren Grundstücksfläche. Ein Gebäude zu Wohnzwecken soll in „2. Reihe" auf dem betreffenden Flurstück 1006, Flur 33, Gemarkung Nottuln errichtet werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 146 „Zwischen Martinistraße und Steinstraße" mit Satzungsbeschluss vom 29.05.2018 war die Nachverdichtung ein zentrales Ziel. Obwohl der damalige Eigentümer grundsätzlich Interesse am Planungsanlass signalisierte, teilte er der Gemeinde mit Schreiben vom 29.08.2016 mit, dass kein Baubedarf bestehe und die Schaffung von Baurecht auf dem o.g. Flurstück nicht gewünscht sei. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens blieb daher die Schaffung von konkretem Planungsrecht im hinteren Bereich des genannten Flurstückes aus.

Nun sollen die geänderten Eigentumsverhältnisse und die beabsichtigte Erweiterung der Grundstücksnutzung zum Anlass genommen werden, die Möglichkeit einer Nachverdichtung erneut zu prüfen. Die anregungsstellende Person erwünscht die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche in Anlehnung an den planungsrechtlichen Festsetzungen der Nachbargrundstücke. Das Nachverdichtungspotenzial soll angesichts des jungen Bebauungsplanes nachfolgend zur Beratung gestellt werden.

Eine zweite Variante besteht darin, in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 152 „Zwischen Antonistraße und Martinistraße" den gesamten hinteren Bereich der Grundstücke mit einer Baugrenze zu versehen. Dies hätte zum Vorteil, dass alle Eigentümer die gleichen planungsrechtlichen Bedingungen zugesprochen bekommen und weitere Änderungsverfahren obsolet werden. Der Bebauungsplan Nr. 146 ist der einzige Bebauungsplan im Gemeindegebiet, bei dem unterschiedliche Festsetzungen für die Grundstücke in der „2. Reihe" getroffen wurden.

<u>Planungsrechtliche Situation:</u>
Der einschlägige Bebauungsplan Nr. 146 „Zwischen Martinistraße und Steinstraße" setzt den Geltungsbereich des Anregungsstellers als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Bebauung des Grundstückes ist bisher aber nur im vorderen Bereich, die unmittelbar zur Straße gewandten Seite, möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche endet im hinteren Bereich des Grundstückes, somit ist dort eine bauliche Entwicklung in „2. Reihe" zum aktuellen Stand nicht möglich.

<u>Verfahren:</u>
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 unter Vorbehalt eines positiven Beschlusses vor, die Änderung des o.g. Bebauungsplans verfahrensrechtlich auf diesem

Wege abzuwickeln. Da der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche darstellt, erfolgt eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus.

Anlagen:

Anlage 1 – Anregung gem. § 24 GO NRW vom 26.11.2024
Anlage 2 – Geltungsbereich der Änderung Variante 1
Anlage 3 – Geltungsbereich der Änderung Variante 2

Verfasst:
gez. Artmann, Niklas

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch