



Tagesordnungspunkt:

27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Durchführung einer Konzeptvergabe und Einholung der erforderlichen Gutachten

Beschlussvorschlag:

Der aktuelle Planungsstand wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zur Vergabe der Grundstücke eine Konzeptvergabe durchzuführen und die zur Durchführung erforderlichen Gutachten einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens sowie die Beauftragung von Fachgutachten entstehen Kosten. Diese umfassen neben dem umweltbezogenen Gutachten insbesondere auch eine Grundstückswertermittlung, ein Schadstoffgutachten sowie die Vermessung der Grundstücksfläche usw. Die Kostenweitergabe auf den Projektentwickler wird geprüft.

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. 172/2024/1

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss Planen und Bauen	03.06.2025		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	08.07.2025		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Im Zuge der örtlichen Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses (Rohlmannsweg) an einen anderen Standort (Lindenstraße) steht die planungsrechtliche Umsetzung einer Nachnutzung des bisherigen Standortes im Vordergrund. Eine überwiegend wohnbauliche Nutzung wird angestrebt. Die betroffenen Grundstücke, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 444 (Rohlmannsweg) und Flur 002, Flurstück 1308 (FW Gerätehaus) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nottuln.

Die Verwaltung wurde bereits beauftragt, ein Bauleitplanverfahren der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB einzuleiten. Der entsprechende Ausstellungsbeschluss erfolgte durch Ratsbeschluss vom 10.12.2024 (siehe VL172/2024). Im Bebauungsplan soll im derzeitigen Stand eine überwiegend eingriffsarme Festsetzung erfolgen, um eine spätere, anpassungsfähige Nutzung zu gewährleisten. Die konkreten Festsetzungen, einschließlich der Form der Erschließung, werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens präzisiert.

Die örtlichen Gegebenheiten stellen jedoch besondere Herausforderungen dar. Dies ist insbesondere aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße von ca. 0,2 ha, der geringen Grundstücksbreite sowie der historisch gewachsenen bestehenden Bebauung der Nachbargrundstücke begründet. Außerdem ist der Rückbau des Bestandsgebäudes der Feuerwehr Appelhülsen notwendig.

Trotz dieser Herausforderungen erwünscht die Verwaltung eine möglichst hohe städtebaulich-architektonische Qualität der künftigen Nutzung. Dabei besteht die zentrale Aufgabe darin, trotz geplanter eingriffsarmer Festsetzungen im Bebauungsplan eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität zu sichern. Zur Umsetzung dieses Ziels beabsichtigt die Verwaltung einen politischen Beschluss zur Durchführung einer Konzeptvergabe sowie zur Einholung von Gutachten, die zur Vorbereitung und Durchführung einer Konzeptvergabe dienen. Die Konzeptvergabe soll dabei weitestgehend intern durchgeführt werden. Eine externe Betreuung ist im derzeitigen Stand nicht vorgesehen.

Eckpunkte einer Konzeptvergabe

Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um eine Vorgehensweise, die eine Lücke in der Qualitätssicherung stadtplanerischer Prozesse zu schließen hilft. Konzeptvergaben von Grundstücken werden deshalb zunehmend eingesetzt und gewinnen an Aufmerksamkeit, da die Kommunen die Stadtentwicklung entsprechend ihrer Vorgaben und Wünschen sowie mit mehr Einfluss auf Qualitäten steuern können.

Grundsätzlich kann die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke auf unterschiedliche Weise erfolgen. Neben einer Direktvergabe eines Grundstückes zum Verkehrswert oder einer Vergabe durch ein Bieterverfahren, bei dem der Zuschlag auf das höchste Gebot erteilt wird, steht bei einer Konzeptvergabe die Qualität des eingereichten Konzeptes im Vordergrund der

Vorlage Nr. 172/2024/1

Vergabeentscheidung, da nach bestimmten Kriterien die beste Lösung für einen Standort herausgefiltert wird. Dabei gibt es die Möglichkeit, einen Festpreis als Voraussetzung zu definieren, sodass die Qualitätskriterien des Konzeptes zu 100% entscheiden oder aber das Bestgebotsverfahren, bei dem sowohl das Konzept als auch der Kaufpreis bewertet werden. Dazu wird die Gewichtung des Kaufpreises und der Qualität des Konzeptes zu Beginn der Ausschreibung bekannt gegeben.

Neben der Bestimmung des Grundstückswertes durch ein Sachverständigengutachten werden zu Beginn der Konzeptvergabe weitere Untersuchungen, wie die Durchführung einer Gebäudeschadstoffuntersuchung oder die Vermessung der Grundstücksfläche, erfolgen. Auf Grundlage aller Ergebnisse in Kombination mit den Planungsabsichten werden daraufhin die konkrete Aufgabenstellung sowie die Bewertungskriterien, die unterschiedliche Themenfelder wie beispielsweise architektonische Gestaltung, Energie und Freiraum beinhalten können, erarbeitet.

Anschließend erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung mit allen Informationen zur Konzeptvergabe sowie Angaben zum Bearbeitungszeitraum. Die nach Ablauf des Erarbeitungszeitraumes eingereichten Konzepte werden von einem Gremium, bestehend aus Fachämtern, Politikern und Experten, mithilfe der Bewertungsmatrix geprüft. Nach Abgabe der Konzepte finden Auswahlgespräche statt, bei denen die einzelnen Bieter ihre Konzepte vorstellen können. Die Entscheidung über die Konzepte wird ausführlich dokumentiert, um Transparenz zu gewährleisten.

Im nächsten Schritt wird der erfolgreiche Bieter in einem Anhandgabeprozess mit einem definierten Zeitraum für die Ausarbeitung der Finanzierung und der konzeptionellen Qualitäten betraut. Während dieser Zeit müssen spezifische „Meilensteine“ zur Angebotsrealisierung erreicht werden, da ansonsten die Zustimmung des Verkäufers zurückgezogen werden kann. Der Prozess beinhaltet die Erfüllung der formalen Anforderungen für den Grundstückserwerb, einschließlich des Kaufvertrages und der Grundbucheintragung und behandelt zentrale Themen wie Nutzungskonzepte und Bauverpflichtungen. Nach Abschluss der Anhandgabe erfolgt der Verkauf oder die Verpachtung des Grundstücks. Die konkrete Sicherung der Qualitäten kann im Grundstückskauf- bzw. Pachtvertrag verbindlich konkretisiert werden.

Planungsrechtliche Situation:

Der einschlägige Bebauungsplan Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“ setzt den Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist der betreffende Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nachverdichtung schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu einer Wohnnutzung zu ändern. Die Änderung bestünde in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit – vor dem Hintergrund der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes – Übernahme einer dem Ortsbild angemessenen Festsetzung.

Weiteres Vorgehen:

Vorlage Nr. 172/2024/1

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen städtebaulich-architektonischen Qualität strebt die Verwaltung ergänzend zum Bauleitplanverfahren die Durchführung einer Konzeptvergabe an.

Die Verwaltung möchte bereits frühzeitig einen politischen Beschluss zur Durchführung einer Konzeptvergabe und zur Einholung der erforderlichen Gutachten fassen lassen. Neben der Bestimmung des Grundstückwertes durch ein Sachverständigengutachten sind die Durchführung einer Gebäudeschadstoffuntersuchung und die Vermessung der Grundstücksfläche erforderlich. Weitere Gutachten, auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, können ergänzend notwendig werden.

Im weiteren Planungsverlauf wird die Verwaltung das Vorgehen weiter konkretisieren und auf das beabsichtigte Planungsziel abstimmen. Zur Einbindung der Anwohnerschaft ist eine Beteiligungsveranstaltung vorgesehen, um deren Wünsche und Entwicklungsideen für die Fläche zu erfassen. Die Einholung des Beschlusses sowie die Beauftragung der Gutachten soll dazu führen, dass die Konzeptvergabe der Flächen parallel zur Bebauungsplanänderung vorbereitet werden kann.

Die geplanten Unterlagen der Konzeptvergabe, der Grundstückspreis, die einzelnen Bewertungskriterien sowie deren Gewichtung werden vor Beginn des Verfahrens dem politischen Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Appelhülsen Süd-Ost“

Verfasst:
gez. Artmann, Niklas

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch