Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **137/2021/3**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **31.10.2025**

Tagesordnungspunkt:

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I/II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Hier: Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II“, die dazugehörige Begründung und die einschlägigen Gutachten zur Planung werden erneut mit Stand der Anlagen 1-5 nach § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a (3) i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit demselben Stand beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Durchführung des Verfahrens sind der Gemeinde Nottuln Kosten in Höhe von insgesamt ca. 14.000 € für die artenschutzrechtlichen Fachbeiträge entstanden sowie interner Personalaufwand zur Begleitung des Verfahrens. Nachdem der Satzungsbeschluss in der Ratssitzung vom 02.07.2024 vertagt wurde, hat der Antragssteller ein externes Planungsbüro mit der Fortführung des Planverfahrens beauftragt. Seitdem werden die Kosten vollständig durch den Antragssteller getragen.

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.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss Planen und Bauen	18.11.2025	öffentlich

...

Vorlage Nr. 137/2021/**3**

	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	16.12.2025		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnes

Sachverhalt:

Nachdem der Rat der Gemeinde Nottuln die Entscheidung über den Satzungsbeschluss am 02.07.2024 (vgl. VL 137/2021/2) vertagt hat, wurden die Planunterlagen durch das vom Antragssteller beauftragte Planungsbüro überarbeitet. Die Überarbeitung der Planunterlagen umfasst dabei die folgenden Änderungspunkte gegenüber den am 02.07.2024 zum Satzungsbeschluss vorgelegten Unterlagen:

1. Aufgabe der „Fläche für Aufschüttungen“

In den Planunterlagen aus 2024 war vorgesehen, die bestehende Wallhecke (im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt als „Fläche für Aufschüttungen“ + „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) zugunsten der Erschließung über die Otto-Hahn-Straße auf einer Länge von 7,50 m aufzuheben und im verbleibenden Bereich zu erhalten und sichern. Da die Wallhecke jedoch bereits entfernt wurde und um die Ausnutzbarkeit der Gewerbefläche zu erhöhen, soll nunmehr vollständig auf die zuvor genannten Flächenfestsetzungen verzichtet werden.

2. Erweiterung der überbaubaren Fläche

Durch den Verzicht auf die bestehenden Flächenfestsetzungen im Bereich der ehemaligen Wallhecke verläuft die Baugrenze nun mit einem Abstand von 5,00 m zur Otto-Hahn-Straße, wodurch eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Fläche erreicht wird. In der Planzeichnung vom Juli 2024 betrug der Abstand der Baugrenze zur Otto-Hahn-Straße bedingt durch die Wallhecke 13,42 m.

3. Aufgabe der Festsetzung der Geschossflächenzahl und 4. Aufgabe der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

In den Planunterlagen aus Juli 2024 war eine GFZ von 1,6 sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt (diese Festsetzung stammt aus dem bestehenden Bebauungsplan und entspricht den Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke). Zudem wurde die Höhenlage baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt: bei Flachdachgebäuden war dies eine maximale Gebäudehöhe von 13 m; bei Gebäuden mit geneigten Dächern eine maximale Traufhöhe von 13 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m. Bezugshöhe war dabei die Oberkante Fertigfußboden (OKFB), die maximal eine Höhe von 0,5 m über der nächstgelegenen Straßenrandbefestigung haben durfte. Da die Straße im Mittel eine Bestandshöhe von 91,84 m über NHN aufweist, würde dies eine maximale Traufhöhe von 105,34 m über Normalhöhennull (NHN) sowie eine maximale Firsthöhe von 107,34 m über NHN bedeuten.

Im Sinne der Eindeutigkeit sieht die Überarbeitung der Planunterlagen nun vor, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festzusetzen und damit eine eindeutige Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu definieren. Da die Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten stark schwanken, wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Die angrenzende Otto-Hahn-Straße weist eine Höhe von ca. 92,00 m ü.

NHN auf. In Anlehnung an die Festsetzung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 74 wird im Änderungsgebiet die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Flachdach (Dachneigung 0° - 10°) auf 105,50 m ü. NHN begrenzt. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Otto-Hann-Straße entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 13,50 m. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Dachneigung 10° - 40°) wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 105,50 m ü. NHN und die maximal zulässige Firsthöhe auf 107,50 m ü. NHN begrenzt. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Otto-Hann-Straße entspricht dies einer tatsächlichen maximal zulässigen Traufhöhe von ca. 13,50 m und einer tatsächlichen maximal zulässigen Firsthöhe von ca. 15,50 m.

Die nunmehr getroffenen Höhenfestsetzungen entsprechen somit bei einer Abweichung von 0,16 m im Wesentlichen denen aus den ursprünglichen Planunterlagen aus Juli 2024. Zudem findet keine Festsetzung der Geschossflächenzahl oder der Zahl der Vollgeschosse statt.

Weiteres Vorgehen:
Sofern die Politik der Überarbeitung der Planunterlagen zustimmt, werden der Bebauungsplan (siehe Anlage 1) und die dazugehörige Begründung (siehe Anlage 2) sowie die betreffenden Gutachten nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Im Anschluss an die Offenlage gibt die Verwaltung einen Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen und legt dem Rat den Bebauungsplan – so die Offenlage im Anschluss nicht zu wesentlichen Planänderungen führt, die eine erneute Beteiligung der o.g. Stellen verpflichtend auslösen würde – zum Satzungsbeschluss vor.

Anlagen:

Anlage 1 — 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II“ – Planzeichnung zur erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Anlage 2: — Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I/II“ zur erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Anlage 3: — Abwägungsvorschläge: Information über Ziele und Zwecke gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Anlage 4: — Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (Ökon, März 2024)

Anlage 5: — Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes des BP Nr. 74 „Industriepark I/II“ in Nottuln (Ökon, Juli 2025)

Verfasst:
gez. Steinhoff, Lea

Fachbereichsleitung:
gez. Bolle