



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 150/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
13.09.2012

Tagesordnungspunkt:

1. Änderung Bebauungsplan Nr.124 "Ehemalige Molkerei Appelhülsen" - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ 1. Änderung (siehe Anlage 3) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung (siehe Anlage 4) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten. Falls Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgen diese durch die Flächeneigentümer ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.09.2012	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	26.09.2012	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Der Beschluss des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen der Gemeinde Nottuln vom 14.03.2012 sowie der Beschluss des Rates der Gemeinde Nottuln vom 20.03.2012 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.124 „Ehemalige Molkerei, Appelhülsen“ (Vorlagen-Nr. 076/2012) wurden wie folgt umgesetzt:

1. Änderung der festgesetzten Firsthöhen/Gebäudeoberkanten

- a. Um ein höheres Gebäude realisieren zu können, wurde die maximale Höhe der Gebäudeoberkante im Mischgebiet 1 (MI 1) für bestimmte Ausnahmen auf 14,50 m angepasst. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen so gefasst, dass neben Pyramiden in Glasbauweise auch Gebäude aus anderen Materialien und mit anderer Kubatur ausnahmsweise genehmigt werden können.
- b. Aus den Bauzeichnungen in einer E-Mail des Architekten vom 05.07.2012 geht zudem hervor, dass die Dachträgerkonstruktion (Pylon) für das Werkstattgebäude 18 m hoch werden soll. Dieses Bauvorhaben ist mit den bisherigen Festsetzungen (11 m Gebäudeoberkante zuzüglich 5 m Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile) nicht realisierbar. Um diese Art der Dachkonstruktion zu ermöglichen, wurde die maximale Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile im Gewerbegebiet 1 und 2 (GE 1 u. 2) auf 7 m erhöht.

2. Änderung der festgesetzten Traufhöhen

Im derzeit bestehenden Plan ist im MI 1 und MI 2 eine maximale Traufhöhe von 6,50 m Traufhöhe zuzüglich 1,50 m bei Flachdachausführung erlaubt. Der Entscheidung des Ausschusses vom 14.03.2012 lag eine E-Mail des Architekten vom 17.02.2012 zu Grunde, in welcher der Architekt um die Anhebung der maximalen Traufhöhe auf 7,50 m zuzüglich 1,50 m bei Flachdachausführung bittet. In einer E-Mail vom 05.07.2012 erläutert der Architekt nun jedoch, dass eine maximale Traufhöhe für Flachdächer von 10m notwendig sei. Dies entspricht einer Festsetzung von regulär 8,50 m maximaler Traufhöhe zuzüglich 1,50 m Flachdachzuschlag. Eine Differenzierung der Traufhöhe von 7,50 m bei geneigten Dachformen gegenüber 10m Höhe bei Flachdächern führt zu sehr unterschiedlicher Ausnutzbarkeit der Obergeschosse und Wirkung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung. Darum wird die maximal zulässige Traufhöhe in MI 1 und MI 2 allgemein auf 8,50 m (+1,50 m f. Flachdächer) heraufgesetzt.

3. Änderung der festgesetzten Baulinie

Eine Versetzung der Baulinie, um eine Ausstellungsfläche für Autos vor der Pyramide zu ermöglichen, ist städtebaulich nicht begründbar. Darum wird die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Diese ermöglicht einerseits eine flexiblere Ausnutzung des Grundstücks. Andererseits ist durch den Verzicht auf die Baulinie nicht mehr gewährleistet, dass eine Bebauung in Verlängerung der vorhandenen Raumkante der Bahnhofstraße realisiert wird.

4. Änderung der Abgrenzung des MI 1

Der Bereich, in dem bis zu 14,50 m hoch gebaut werden darf, musste vergrößert werden. Er orientiert sich nun im Osten an einer Parallele zur Bahnhofstraße, in Verlängerung der bestehenden Grundstücksgrenzen. Im Süden reicht der Bereich bis an die Fläche für Werbeanlagen.

Insgesamt ist zu bedenken, dass durch die nun getroffenen Festsetzungen höhere und massiver wirkende Baukörper möglich sein werden, als in dem bisherigen Bebauungsplan erlaubt wären.

Eine Übersicht aller Änderungen ist Anlage 2 zu entnehmen. Nähere Details sind der Planzeichnung (Anlage 3) sowie der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Zum Vergleich ist in Anlage 5 der bisherige Bebauungsplan in verkleinertem Maßstab beigefügt. Die Anlagen 6-9 enthalten Informationen des Architekten zum Bauvorhaben.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld angemerkt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, die durch eine Artenschutzprüfung überprüft werden sollten. Die ASP vom September 2011 hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Umsetzung des B-Plans verbunden sind. Es liegen derzeit keine weiteren Hinweise vor, dass sich in Hinblick auf den Artenschutz auf dem Gelände Änderungen ergeben haben könnten. Daher wird davon ausgegangen, dass das bestehende Artenschutzgutachten noch aktuell genug ist.

Der Fachdienst kommunale Abwasserbeseitigung des Kreises Coesfeld geäußert, dass ein Problem mit der Niederschlagswasserbeseitigung über den Salmbreitenbach besteht. Die aufgeworfene Problemstellung wird im Nachgang zur Änderung geklärt (vgl. Anlage 1).

Die die 1. Änderung betreffenden Bedenken aus den Stellungnahmen können im Rahmen der vorgeschlagenen Abwägungsempfehlung ausgeräumt werden.

Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsempfehlungen
Anlage 2	Übersicht Änderungen
Anlage 3	Bebauungsplan 124 „Alte Molkerei Appelhülsen“ 1.Änderung
Anlage 4	Begründung
Anlage 5	Bebauungsplan alt
Anlage 6	E-Mail Architekt 1
Anlage 7	E-Mail Architekt 2
Anlage 8	Ansicht Bauvorhaben
Anlage 9	Aufsicht Bauvorhaben

Verfasst:
gez. Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte