



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 070/2009

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
02.04.2009

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Mühlenstraße 14

Beschlussvorschlag:

Gemäß Antrag der Firma Wübken vom 27.03.2009:
Ein Bebauungsplan für den Bereich Mühlenstraße 14 soll erarbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Kosten für die Planung gemäß Beschluss vom 24.06.2008 durch den Antragsteller übernommen.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	06.05.2009	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	12.05.2009	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Der Markt besteht an der Mühlenstraße gemäß Aussage der Betreiber bereits seit Jahrzehnten. Unterlagen dazu finden sich jedoch nirgends. Aus diesem Grund besteht nicht nur keine Baugenehmigung, sondern auch keine Möglichkeit, einen Bestandsschutz für die Nutzung festzustellen.

Die Marktbetreiber wollen nicht nur eine Sicherung des aktuellen Bestandes, sondern auch eine zusätzliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich (s. Anlage 1).

Weder eine Erweiterung noch eine förmliche Sicherung des Bestandes ist nach gültigem Recht möglich.

Der Markt befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich. Das Gebiet ist gem. § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Der Betrieb fügt sich nicht ein.

Darum wäre es für eine Bestandssicherung und eine Erweiterung des Betriebes erforderlich, Planrecht zu schaffen.

Grundsätzlich ist dies bei Vorlage eines positiven Lärmgutachtens möglich.

Dieses Vorgehen bietet jedoch verschiedene Vor- und Nachteile.

Abwägung

Nachteile:

Die benachbarten Wohnhäuser werden durch den Markt beeinträchtigt. Städtebaulich fügt sich der Markt in den Bereich nicht ein. Für eine vernünftige, nachhaltige, städtebauliche Planung wäre eine langfristige Umsiedlung des Betriebes sinnvoller.

Derzeit gibt es keine uns oder der Immissionsschutzbehörde bekannten Beschwerdefälle; bei einer Überplanung, ob mit oder ohne Erweiterung, kann sich dies natürlich ändern.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Betrieb über das heute angegebene Maß hinaus erweitert werden muss, um dauerhaft an diesem Standort überlebensfähig zu sein – auch wenn die Aussage der Betreiber lautet, dass keine weiteren Erweiterungen beabsichtigt sind.

Der Bereich liegt außerhalb des Zentralen Hauptversorgungsbereiches. Hier einen Markt mit zentrenrelevanten Sortimenten zu stärken, läuft konzeptionell gegen Ausschlüsse von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in anderen Gebieten.

Vorlage Nr. 070/2009

Vorteile:

Im Sinne der Wirtschaftsförderung ist die Unterstützung eines Betriebes von Vorteil.

Die Immobilie bleibt genutzt – eine Umnutzung ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie des Denkmalschutzes schwierig. Wenn kein Bebauungsplan aufgestellt wird kann der Kreis lediglich eine Duldung aussprechen. Ein Bestandsschutz gilt damit nicht und Erweiterungen oder kleinere Nutzungsänderungen jeglicher Art sich nicht zulässig.

Vorgehen bei Schaffung von Planungsrecht

Nach Anfertigung eines positiven Immissionsschutzgutachtens könnte ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Grundsätzlich bestehen zwei planerische Möglichkeiten:

1. Ein vorhabensbezogener Bebauungsplan, der dezidiert die Nutzung und die Immissionen, die verursacht werden dürfen, vorgibt. Hier können zum Beispiel schon Betriebszeiten in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden.

Vorteile: Gute Steuerungsmöglichkeiten. Konzentration auf den konkreten Sachverhalt. Kompliziert festzusetzen, sehr eng, jede kleinste Änderung erfordert eine Bebauungsplanänderung und/oder Änderung des Durchführungsvertrages.

2. Ein förmlicher Bebauungsplan mit Fremdkörperfestsetzung

Vorteile: Etwas flexibler in der Handhabung, Mitsteuerung von bislang unbeplanten Bereichen, z.B. Twaelf-Lampen-Hook.

Nachteile: Es muss ein größerer Bereich überplant werden, dadurch entstehen möglicherweise Konflikte mit den dortigen Grundstückseigentümern.

Fazit:

Rein planerisch ist die Sicherung und kleine Erweiterungen bei Vorliegen eines positiven Lärmschutzgutachtens wahrscheinlich möglich.

Die Kosten müssen je nach Art des Verfahrens kalkuliert werden und können derzeit nicht beziffert werden.

Vorlage Nr. 070/2009

Anlagen:

Anlage 1	Erweiterungsabsichten
Anlage 2	Lageplan mit möglicher Abgrenzung Bebauungsplan
Anlage 3	Antrag

Verfasst:
gez. Schauer

Fachbereichsleitung:
gez. Schauer