

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. Twalf-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.

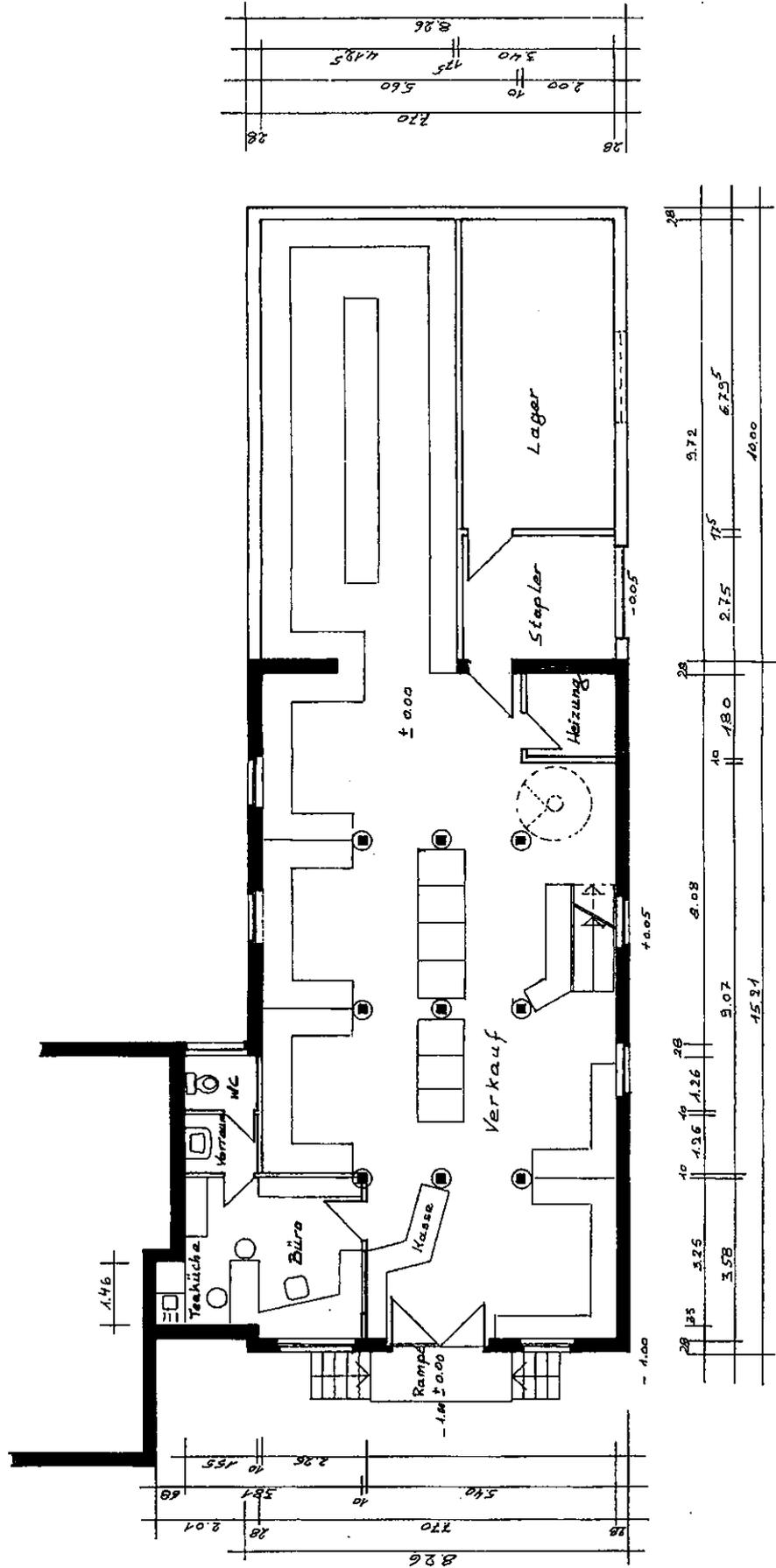
Vorlage Nr. 070/2009

Anlagen:

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

Verfasst:
gez. Schauer

Fachbereichsleitung:
gez. Schauer



Grundriss

Bauvorhaben: Fa. Gottfried Wübken

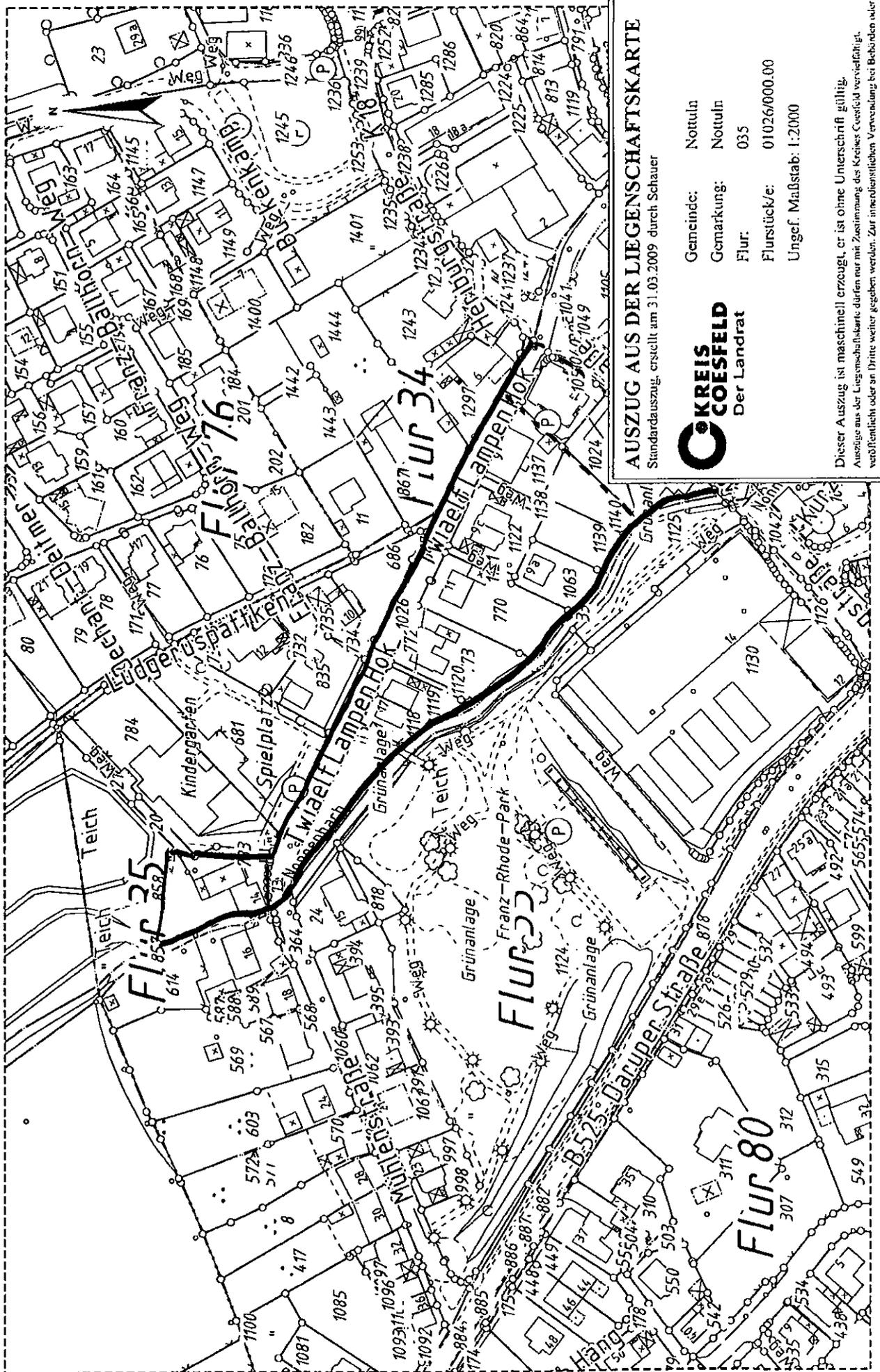
Industriest. 12

48727 Billerbeck

Filiale Nottula, Mühlenstr. 16

Erdgeschossgrundriss H. 1:100

Billerbeck, im Jan. 2006



AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Standardauszug, erstellt am 31.03.2009 durch Schauwer



Gemeinde: Nottuln
 Gemarkung: Nottuln
 Flur: 035
 Flurstück/e: 01026/000.00
 Ungef. Maßstab: 1:2000

Dieser Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
 Auszüge aus der Liegenschaftskarte dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Coesfeld vervielfältigt,
 veröffentlicht oder an Dritte weiter gegeben werden. Zur inoffiziellen Verwendung bei Behörden oder zum
 eigenen Gebrauch sind Vervielfältigungen jedoch ohne besondere Zustimmung zulässig.

Gottfried Wübken · Postfach 12 62 · 48722 Billerbeck

An den
Ausschuß für Gemeindeentwicklung
Umwelt und Ordnung
Stiftsplatz 8
48301 Nottuln

Gemeinde-Nottuln
g.d. Nr. 2003
Anl. ... Abt. ...

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
De./Kü.

☎ 02543
221-136

Billerbeck
27.03.2009

**Antrag an den Gemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
Bauvoranfrage für unsere Verkaufsfiliale in Nottuln**

Sehr geehrte Damen und Herren,

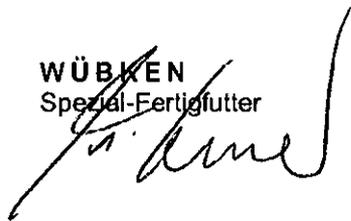
seit 1955 sind wir an der Mühlenstraße 14 in Nottuln ansässig. Wir betreiben heute an diesem Standort einen Einzelhandel für Tier- und Gartenbedarf. Um diesen Standort, der ständig mit zwei Mitarbeitern besetzt ist, zu sichern, ist eine komplette Sanierung der alten Bausubstanz innen und außen erforderlich.

Im Zuge der sehr aufwendigen Sanierung und zur Standortsicherung ist für uns an dieser Stelle ein Anbau äußerst wichtig. Aus diesem Grund beabsichtigen wir die Verkaufs-, Stell- und Lagerfläche im Erdgeschoss um ca. 80 m² zu erweitern. In baulicher Hinsicht werden wir uns an die vorhandene Altbausubstanz orientieren.

Bitte teilen Sie uns mit, welche Kosten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes evtl. auf uns zu kommen.

Freundliche Grüße

WÜBKEN
Spezial-Fertigfutter



Werner Deitmer



Nottuln, den 10. Juni 2009

AUSZUG

aus der Niederschrift über die **öffentliche** Sitzung des Rates
der Gemeinde Nottuln am 12.05.2009

Tagesordnungspunkt:

6.2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Mühlenstraße 14 Vorlage: 070/2009

Die Vorlage ist dem Originalprotokoll als Anlage Nr. 2 beigelegt.

Zu Beginn der Beratung erklärt sich Ratsherr Hauck-Zumbülte für befangen und verlässt den Beratungstisch.

Frau Schauer erläutert den Sachverhalt.

In der sich anschließenden Aussprache wird deutlich, dass die Anregungen und Bedenken aus der Beratung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen vom 06.05.09 bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanes Berücksichtigung finden sollen.

Anschließend fasst der Rat folgenden Beschluss:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

einstimmig angenommen

FB3 Fr. Schauer
Verteiler