



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 109/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
17.06.2010

Tagesordnungspunkt:

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" und Beschluss zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Die vorliegende 62. Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 2 und 3) wird beschlossen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 4 und 5) wird beschlossen.
3. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ (siehe Anlage 6) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 7 und 8) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Satzungsbeschluss entstehen Kosten für den Naturschutzausgleich in Höhe von etwa 450.000 €. Weiterhin entstehen mit Rechtskraft des Bebauungsplans Kosten für den Ankauf von Grundstücksflächen.

Unabhängig vom Satzungsbeschluss entsteht ein Aufwand für die Erschließung. Demgegenüber stehen bei Verkauf der Erlös für etwa 14,6 ha Bauland sowie mittelfristig erhöhte Einnahmen aus der Gewerbesteuer.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	30.06.2010	öffentlich
	Beratungsergebnis	
	einstimmig	ja nein enthalten

Vorlage Nr. 109/2010

Rat	06.07.2010	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Bis auf kleine Restflächen existieren in Nottuln keine freien Gewerbeflächen mehr. Ein Bedarf kann jedoch durch zahlreiche Nachfragen (auch von expandierenden Nottulner Firmen) nachgewiesen werden. Durch die Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes soll diesem Mangel begegnet werden.

Nach Abwägung zwischen verschiedenen Standorten fiel die Wahl auf den autobahnnahen Standort „Beisenbusch“ (ca. 18,5 ha). Neben der Autobahnnähe sprechen u.a. die Kriterien der ökologischen (geringen) Wertigkeit, der Flächenverfügbarkeit und immissionsschutzrechtliche Belange für diesen Standort.

Verfahren

Planungsrechtlich war zunächst eine Änderung des Regionalplanes erforderlich. Diese erfolgte durch den Beschluss des Regionalrates vom 18.06.2007. Auf Ebene der Gemeinde sind die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese Verfahren wurden im Parallelverfahren durchgeführt.

Folgende Verfahrensschritte haben nach grundlegender Beratung in den kommunalen Gremien stattgefunden:

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: 01.06.-01.07.2009

Offenlage, Behördenbeteiligung: 14.12.2009-15.01.2010

Erneute verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: 23.04.-06.05.2010

Zweite erneute verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: 04.06.-18.06.2010

Die beiden Verfahrensschritte zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben stattgefunden, um hinsichtlich der Betriebswohnungen und der Zulässigkeit von Einzelhandel eine Feinjustierung durchzuführen sowie weitere untergeordnete Änderungen vorzunehmen. Dies wird unten detaillierter erläutert.

Mit dem hier vorgelegten Entwurf zum Satzungsbeschluss kann das Verfahren abgeschlossen werden. Es ist jedoch im Anschluss noch eine Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung erforderlich.

Städtebauliches Konzept

Das Industrie- und Gewerbegebiet soll verschiedenen städtebaulichen Ansprüchen genügen. Es bildet zum einen aus Richtung Autobahn kommend den städtebaulichen Auftakt für den Ortsteil Nottuln, zum anderen müssen Aspekte des Landschaftsbildes / Landschaftsschutzes mit einbezogen werden. Trotzdem wurde ein sogenannter „schlanker Bebauungsplan“ entworfen, der die Gewerbetreibenden nicht zu stark einschränkt.

Darum wird Wert auf schwerpunktmäßige Regelungen gelegt, die eine Verwirklichung der oben genannten Ziele sichern sollen, aber einen zu starken Eingriff zur Regelung aller etwaigen Möglichkeiten vermeiden.

Die oben genannten Oberziele sollen insbesondere durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

Vorlage Nr. 109/2010

- Städtebaulicher Akzent auf den Bereich zwischen Bundesstraße, Kreisstraße und Gewässer (Eingangssituation)
- Angebot unterschiedlicher und flexibel wählbarer Grundstücksgrößen
- Grünfestsetzungen und Höhenbeschränkungen zur besseren Integration in das Landschaftsbild
- Bewahrung und Weiterentwicklung von wichtigen Bestandteilen der Landschaft (Grünzug mit Gewässer, Obstwiese)

Detailliert soll im Folgenden auf die Aspekte „Einzelhandel“, „Betriebswohnungen“ sowie die „verkehrliche Anbindung“ eingegangen werden. Alle weiteren Details können der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 7), dem Umweltbericht (siehe Anlage 8) und der Checkliste für ökologische Kriterien (siehe Anlage 9) entnommen werden.

Einzelhandel

Der im Aufstellungsbeschluss am kontroversesten diskutierte Aspekt ist die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch. Während die Bezirksregierung und die IHK darauf dringen, Einzelhandel im Gebiet völlig auszuschließen, möchte die Gemeinde unter einer engen Rahmensezung gewisse Formen des Einzelhandels zulassen.

In einem umfassenden und von Gutachten begleiteten Prozess wurde ein Kompromiss zur Zulässigkeit von Einzelhandel entwickelt. Eine umfassende diesbezügliche Erläuterung kann der Vorlage 146/2009 entnommen werden.

Auch dieser Kompromiss wurde von der Bezirksregierung nicht ausdrücklich begrüßt (siehe Anlage 1; Stellungnahme Nr. 11 der Bezirksregierung im Rahmen der Behördenbeteiligung). Daraufhin wurde von der Gemeinde als weitere Einschränkung im Rahmen der erneuten Beteiligung aufgenommen, dass im Gewerbegebiet 2 (GE 2) der Handel mit Fahrzeugen zulässig, aller übrige Einzelhandel jedoch unzulässig ist.

Auch dieser erneute Kompromissvorschlag fand keine weit reichende Unterstützung der Bezirksregierung (siehe Anlage 1; Stellungnahme Nr. 19).

Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Kompromiss aber nunmehr im Rahmen der kommunalen Planungshoheit rechtlich tragbar und durchsetzbar. Auch ist bei dieser nun engen Rahmensezung keine bedeutende Schädigung der Nottulner zentralen Versorgungsbereiche oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung des am 01.06.2010 vom Rat der Gemeinde Nottuln beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes, wonach Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in sonstigen Gewerbegebieten untergebracht werden können, wenn an den eigentlich dafür vorgesehenen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche und Appelhülseener Straße) keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Die nun vorgesehenen Festsetzungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- keine zentrenrelevanten Hauptsortimente (Ausnahme Tankstellenshops)
- kein großflächiger Einzelhandel
- kein Einzelhandel in den vom Zufahrtbereich abgewandten Bereichen (GI 2, GI 3 und GE 3);
- nur Einzelhandel mit Fahrzeugen im GE 2
- Handel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten im GI 1 und GE 2

Vorlage Nr. 109/2010

Betriebswohnungen

Hinlänglich bekannt sind die Konflikte, die Betriebswohnungen in Gewerbegebieten auslösen können. Auch sind in Nottulner Gewerbegebieten Fehlentwicklungen durch den sehr weitgehenden Bau von Betriebswohnungen zu beobachten. Von der IHK wurde angeregt, Betriebswohnungen im Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch völlig auszuschließen. Ein solcher Komplettausschluss im gesamten Gebiet ist nach Ansicht der Verwaltung zum einen rechtlich nicht zulässig. Zum anderen sind durchaus Betriebstypen denkbar, die tatsächlich für einen geordneten Betriebsablauf unbedingt eine Wohnung auf dem Betriebsgelände benötigen.

Es wird nun eine Festsetzung vorgeschlagen, die in den Gewerbegebieten, nicht jedoch in den Industriegebieten Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässt, dies jedoch mit folgenden Bedingungen verknüpft:

- maximal eine Wohnung mit maximal 150 m² Wohnfläche je Gewerbebetrieb
- nur bei Gewerbebetrieben mit mindestens 1.500 m² Betriebsgröße
- bauliche Integration in den Gewerbebetrieb (d.h. keine frei stehenden Wohnhäuser)
- Anpassung hinsichtlich Dachform und Materialwahl an das Betriebsgebäude

Unabhängig von diesen Spezialregelungen gilt der Grundsatz der Baunutzungsverordnung, wonach die Betriebswohnungen u.a. dem Betrieb baulich untergeordnet sein müssen.

Verkehrliche Anbindung

In den vergangenen Monaten haben intensive Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW hinsichtlich des Knotenpunktes K 11 / B 525 stattgefunden. Nach momentaner Einschätzung wird der Umbau des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage zur Abwicklung des Verkehrs erforderlich sein (auf Grund der Linksabbieger von der K 11 aus Richtung Schapdetten in Richtung Autobahn). In Absprache mit dem Landesbetrieb hat die Gemeinde ein Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in Auftrag gegeben. Über die Ergebnisse kann in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses voraussichtlich mündlich berichtet werden.

Noch nicht endgültig geklärt ist die Frage, wer die Kosten für den Umbau des Knotenpunktes trägt. Es gibt Anzeichen dafür, dass der Landesbetrieb den Umbau aus eigenen Mitteln realisieren kann.

Anlagen:

- Anlage 1: Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsempfehlungen
- Anlage 2: 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung)
- Anlage 3: Anlage zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sortimentsliste)
- Anlage 4: Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 5: Umweltbericht zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 6: Entwurf des Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ (Planzeichnung)
- Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“
- Anlage 8: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“

Vorlage Nr. 109/2010

Anlage 9: Checkliste Ökologische Kriterien

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand