



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 163/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
02.11.2010

Tagesordnungspunkt:

Zukunft des Raiffeisen-Geländes in Appelhülsen (ehemalige Molkerei)

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der möglichen Käufer werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst keine; bei Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entstehen Planungskosten; die Kostenkalkulation folgt im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	16.11.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die Firma Raiffeisen Steverland eG wird aller Voraussicht nach Ihren Betriebssitz möglichst kurzfristig in das Gewerbegebiet Beisenbusch verlagern. Damit würde eine etwa 11.000 m² große Gewerbefläche im Ortsteil Appelhülsen brach fallen (siehe Anlage 1). Dem Flächeneigentümer ist es jedoch kurzfristig gelungen, zwei mögliche Käufer für die Fläche zu gewinnen. Diese werden in der Sitzung ihr künftiges Nutzungskonzept erläutern.

Hinzu kommt die – von straßen.nrw weiterhin für die nächsten Jahre vorgesehene – Bahnunterführung, die die städtebauliche Gestalt und verkehrliche Situation in diesem Bereich völlig ändern wird.

Rahmenbedingungen

Das Gelände ist einigen Restriktionen ausgesetzt, die bei künftigen Nutzungen beachtet werden müssen.

Die gewichtigste Einschränkung ergibt sich aus dem Punkt „Lärm“. Hier ist der Standort doppelt eingeschränkt. Zum einen unterliegt der Standort starken Lärmbelastungen aus südlicher Richtung durch die stark befahrene Bahnstrecke und das südlich der Strecke befindliche Gewerbe- und Industriegebiet. Dadurch ist eine Wohnnutzung direkt an der Bahnlinie starken Einschränkungen unterworfen. Zum anderen grenzt nördlich des Standortes unmittelbar eine Wohnbebauung an. Dies führt dazu, dass auch Gewerbebetriebe erheblichen Einschränkungen unterworfen sind. Voraussichtlich wären nur nicht-störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Weiterhin ist angesichts der bisherigen Nutzung nicht auszuschließen, dass sich Altlasten im Boden befinden. Bei jeder Nachnutzung ist eine Bodenuntersuchung im Vorfeld erforderlich.

Städtebaulich ist es wünschenswert, dass entlang der Bahnhofsstraße – auch vor dem Hintergrund der geplanten Unterführung – eine zur Straße orientierte Bebauung von gewissem Gewicht entsteht, die mehr als heute dazu in der Lage ist, einen Ortseingang für Appelhülsen zu bilden.

Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Grundstückes gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebaubarkeit bemisst sich demnach nach den Regelungen des § 34 BauGB, d.h. dass der Rahmen der zulässigen Nutzungen sich nach dem im Umfeld tatsächlich Vorhandenen bemisst.

Empfehlungen für ein weiteres Vorgehen

Um eine zügige Umnutzung des Geländes zu unterstützen, könnten einige oder alle gegenwärtig von den Käufern geplanten Nutzungen gemäß § 34 BauGB genehmigt werden (vorbehaltlich einer Detailprüfung durch das Bauordnungsamt beim Kreis Coesfeld). Auch in diesem Baugenehmigungsverfahren müsste durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass diese zum einen die benachbarte Wohnbebauung nicht unzumutbar belasten und zum anderen dass nicht auf Grund von Altlasten oder Lärmbelastungen ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Weiterhin würde das Baugenehmigungsverfahren intensiv

Vorlage Nr. 163/2010

durch die Gemeinde begleitet werden, um sicherzustellen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich gewahrt werden.

Dennoch ist es wünschenswert, gleichzeitig ein Bebauungsplanverfahren für diesen für Appelhülsen sensiblen Bereich einzuleiten, um hier langfristig Klarheit bezüglich der Art der zulässigen Nutzung, des zulässigen Maßes der Nutzung und bestimmter stadtgestalterischer Vorgaben zu erhalten. Auch die Investoren würden so langfristig Planungssicherheit erlangen.

Die Verwaltung wird für die Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 08.12.2010 und den Rat am 21.12.2010 einen Aufstellungsbeschluss mit einem Vorschlag für eine grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich einbringen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand