



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 192/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
19.11.2010

Tagesordnungspunkt:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch"
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ wird mit der im Sachverhalt genannten Zielstellung eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Interne Personalkosten für die Durchführung des Planverfahrens. Anpassung des Umweltberichtes: ca. 2.000 €; Erhöhung der Ausgleichskosten um etwa 12.500 €.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	08.12.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	21.12.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ ist am 18.11.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich geworden. Seit der im Herbst begonnen verstärkten Vermarktungsbemühungen zeigt sich jedoch, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden sollten, um das Gebiet zügig entwickeln zu können. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Aspekte (siehe auch Anlage 1):

1. Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße

Es wird vorgeschlagen, die östlich Erschließungsstraße um 65 m nach Süden zu verschieben. So entsteht südlich (Richtung B 525) dieser Fläche ein Grundstück, dessen Zuschnitt optimal für die hier vorgesehene Nutzung geeignet ist. Nördlich der Straße entsteht so ein sehr großes zusammenhängendes Grundstück, das in dieser Form ansonsten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden ist. Für ein solches Grundstück scheint nach gegenwärtiger Markteinschätzung ein Bedarf zu bestehen. Erste bislang jedoch unverbindliche Anfragen aus dem Logistiksektor liegen vor. Da sich die Straßenlänge nicht ändert, kann diese Verschiebung kostenneutral durchgeführt werden.

2. Entfall der festgesetzten Obstwiese

Im Bereich der Kreuzung K 11/ B 525 setzt der Bebauungsplan den Enthalt und die Entwicklung einer Obstwiese fest. In Verbindung mit der Verschiebung der östlichen Erschließungsanlage führt diese dazu, dass die Ausnutzbarkeit des hier befindlichen Gewerbegrundstückes deutlich eingeschränkt ist. Nach Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde bestehen angesichts des gegenwärtig schlechten Zustandes der Obstwiese von dort keine Bedenken, diese Festsetzung aufzuheben. In diesem Fall müsste ein Ausgleich an anderer Stelle oder eine erhöhte Zahlung an den Ökopol des Kreises Coesfeld erfolgen. Dies wird jedoch dadurch kompensiert, dass diese Fläche dann für den vollen Verkaufspreis veräußert werden kann, was bei der gegenwärtigen Festsetzung nicht realistisch ist.

3. Modifikation der Festsetzungen zu Betriebswohnungen

Gespräche mit Interessenten für Grundstücke in den Industriegebieten haben gezeigt, dass diese Bedenken gegen die Zulässigkeit von Betriebswohnungen in angrenzenden Gewerbegebieten haben. Wie bereits in den vorangegangenen Beratungen des Bebauungsplanes erläutert, ist ein kompletter Ausschluss von Betriebswohnungen im gesamten Geltungsbereich nicht möglich. Bereits die bisherigen Festsetzungen zu Betriebswohnungen sind vergleichsweise restriktiv. Aus oben genannten Gründen sollte jedoch zusätzlich in einer „Pufferzone“ zu den Industriegebieten der Bau von Betriebswohnungen ausgeschlossen werden. Weiterhin kann festgelegt werden, dass in weiteren Bereichen Betriebswohnungen nur zulässig sind, wenn die Aufenthaltsräume nicht in Richtung der Industriegebiete orientiert sind.

4. Werbepylon erhöhen

Durch einen möglichen Käufer wurde der Wunsch geäußert, einen Werbepylon zu errichten, der von der Autobahn aus sichtbar ist. Die bisherigen Festsetzungen lassen einen solchen Pylon nur an der in Anlage 1 markierten Stelle als Sammelwerbeanlage in einer Höhe von maximal ca. 18 m zu. Dieser wäre von der Bundesstraße, nicht jedoch von der Autobahn aus sichtbar. Um von der Autobahn aus sichtbar zu sein, müsste dieser Pylon eine Höhe von etwa 40 m erreichen; auch die Größen der einzelnen Werbeflächen müssten dann erhöht werden. Ein vergleichbar hoher Werbepylon ist z.B. an der Autobahnausfahrt Senden vorhanden.

Durch die Ausweisung als Sammelwerbeanlage und eine entsprechende Fassung des Kaufvertrages kann sichergestellt werden, dass auch andere Betriebe im Gewerbegebiet die Chance hätten, diesen Pylon zu nutzen. Dies kann ebenfalls die Vermarktungschancen für das Gebiet erhöhen. Gleichzeitig kann die Gesamtanzahl weiterhin auf einen Pylon begrenzt bleiben, so dass die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild zwar vorhanden, das Ausmaß aber begrenzt ist.

Falls die Vermarktung zeigt, dass weitere Änderungen des Bebauungsplanes – etwa auf Grund der gewünschten Grundstückszuschnitte sinnvoll sind, können diese in das Änderungsverfahren noch einbezogen werden.

Verfahren

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Änderung nicht im vereinfachten Verfahren, sondern nur im Regelverfahren möglich. Das heißt u.a., dass eine Anpassung des Umweltberichtes erforderlich ist. Insbesondere der Entfall der Obstwiese und die Auswirkungen des Pylons auf das Landschaftsbild müssen hier geprüft werden.

Die Erschließung des Gebietes verzögert sich durch das Änderungsverfahren nicht. Die gegenwärtig durchgeführten Planungen berücksichtigen bereits eine mögliche Verschiebung der Erschließungsstraße.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 109 mit Eintragung der vorgeschlagenen Änderungen

Verfasst:
gez. Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand