



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. 039/2012

Produktbereich/Betriebszweig:
09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen

Datum:
26.01.2012

Tagesordnungspunkt:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" im vereinfachten Verfahren
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird mit der im Sachverhalt genannten Zielsetzung eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Das Änderungsverfahren verursacht nur interne Planungskosten.
In Folge der Planänderung verringert sich die Größe der verkäuflichen Gewerbeflächen um ca. 1.600 m² (öffentliche Straße statt privater Gemeinschaftsstellplatzanlage). Dies führt zu einer Verringerung der Verkaufserlöse von etwa 62.400 €.

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungstermin | Behandlung | | |
|--|--------------------------|------------|------|-----------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen | 15.02.2012 | öffentlich | | |
| | Beratungsergebnis | | | |
| | einstimmig | ja | nein | enthalten |
| Rat | 06.03.2012 | öffentlich | | |
| | Beratungsergebnis | | | |
| | einstimmig | ja | nein | enthalten |

gez. Schneider

Sachverhalt:

Im Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Beisenbusch wird gegenwärtig die Zielsetzung verfolgt, eine städtebaulich höherwertige Eingangssituation zu schaffen. Hierzu wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Bebauung mindestens mit zwei Vollgeschossen zu erfolgen hat. Ferner sollten statt einer Vielzahl kleiner einzelner Parkplatzanlagen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage errichtet werden, die wiederum das Zentrum eines kleinen Quartiers bilden sollte (Auszug aus dem Bebauungsplan siehe Anlage 1).

Im Zuge der konkreten Vermarktung hat sich jedoch gezeigt, dass für Flächen in dieser Form keine Nachfrage besteht. Es wurden gezielt mögliche Interessenten gesucht (z.B. Hotel- und Dienstleistungsbetriebe) und auch bestehende Kaufinteressenten auf die Attraktivität des Eingangsbereichs hingewiesen. Beide Festsetzungen – zwingende Zweigeschossigkeit sowie Gemeinschaftsstellplatzanlage – haben jedoch stets zu einer Ablehnung des Standortes geführt.

Daher schlägt die Verwaltung vor, das städtebauliche Konzept an dieser Stelle an die Anforderungen der Wirtschaft anzupassen. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens könnte statt der Gemeinschaftsstellplatzanlage eine entsprechend verkleinerte öffentliche Straße festgesetzt werden. Um einen gewissen Platzcharakter zu erhalten wird vorgeschlagen, statt der üblichen Wendeanlage eine rechteckig ausgebildete Wendeanlage zu erstellen. Ferner soll die Festsetzung „zwei bis vier Vollgeschosse“ für diesen Bereich gestrichen werden. Somit würden im Eingangsbereich hinsichtlich des Maßes der Nutzung die gleichen Restriktionen wie im übrigen Geltungsbereich anzuwenden sein (Planentwurf siehe Anlage 2).

Um dennoch sicherzustellen, dass ein architektonisch ansprechender Eingangsbereich entsteht, soll insbesondere bei der Auswahl der Betriebe, an die Grundstücke in diesem Bereich vergeben werden, auf einen angemessenen Branchenmix geachtet werden (eher Gastronomie, Dienstleistung, ggf. Handwerksbetriebe etc., jedoch keine Betriebe, bei denen z.B. eine Lagerfunktion im Vordergrund steht).

Der Bebauungsplan könnte kurzfristig im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Durch die Änderung würde sich die Größe des vermarktbareren Gebietes um etwa 1.600 m² verringern, da es sich zukünftig um eine öffentliche Straße statt einer privaten Stellplatzanlage handeln würde. Dies führt zu einer Verringerung der Verkaufserlöse um ca. 62.400 €. Im Gegenzug vergrößern sich jedoch die Vermarktungschancen der übrigen etwa 10.000 m² Gewerbeflächen im Eingangsbereich deutlich.

Die Straßenbaukosten erhöhen sich durch die Planänderung nicht, da ursprünglich vorgesehen war, dass die Anlieger die Mehrkosten für die höherwertige Bauausführung der Gemeinschaftsstellplatzanlage (Errichtung von Stellplätzen + Gestaltung mit z.B. Begrünung) hätten entrichten müssen. Eine „Basiserschließung“ war hingegen ohnehin als Aufgabe der Gemeinde angesehen worden; die im Kaufpreis enthalten ist.

Anlagen:

- Anlage 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet
Beisenbusch“
- Anlage 2: Entwurf einer möglichen Planänderung

Verfasst:
gez. Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte