



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. 110/2017
Produktbereich/Betriebszweig: 09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen Datum: 07.06.2017

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB;
hier: Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Appelhülsen Achterkamp"; Einleitung des
Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung der Satzung „Appelhülsen Achterkamp“ im Sinne von § 34 Abs.
4 Nr. 3 BauGB (Innenbereichssatzung) für den in Anlage 6 abgegrenzten Geltungsbereich
wird eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Wie bei anderen privat veranlassten Planverfahren auch, trägt der Antragsteller alle
entstehenden Kosten für das Planverfahren einschließlich der möglicherweise erforderlichen
Fachgutachten und des Naturschutzausgleichs.

Aus Kapazitätsgründen kann die Verwaltung das Verfahren derzeit nicht selbst gegen
Kostenerstattung bearbeiten. Die Antragsteller können jedoch selbst ein entsprechend
qualifiziertes Planungsbüro beauftragen.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	21.06.2017		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	11.07.2017		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Die Eigentümer einer gewerblich genutzten Fläche am Ortsausgang von Appelhülsen in Fahrtrichtung Münster (Verlängerung Münsterstraße) beantragen die Aufstellung einer Innenbereichssatzung, um den hier ansässigen Betrieb erweitern und zeitgemäß umgestalten zu können (siehe Anlage 1-5). Der Betrieb handelt insbesondere mit Gartenmöbeln und anderen angrenzenden Sortimenten. Die Betriebsfläche wird dabei überwiegend zu Lager- und Verwaltungsflächen genutzt. Der Anteil des stationären Handels ist nur gering. Auch künftig ist keine großflächige Einzelhandelsnutzung (> 800 m² Verkaufsfläche) vorgesehen.

Der für das Projekt beauftragte Architekt steht in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses für Rückfragen zur Verfügung.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das betrachtete Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Sowohl der Regionalplan als auch der Flächennutzungsplan stellen das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dar.

Diese Voraussetzungen schränken das planungsrechtliche Instrumentarium, falls das Vorhaben ermöglicht werden soll, stark ein. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die erforderliche zugehörige Flächennutzungsplanänderung ist nahezu ausgeschlossen, da die Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Somit besteht lediglich die Möglichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine städtebauliche Satzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB zu schaffen. Eine Außenbereichssatzung im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB kommt dabei nicht in Frage, da keine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der betrachtete Gewerbebetrieb nicht mehr wie erforderlich als „kleinerer Handwerks- oder Gewerbebetrieb“ aufgefasst werden kann.

Als Instrument verbleibt somit lediglich die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4-6 BauGB. Da dieses Instrument bislang in Nottuln noch nicht verwendet wurde, soll es im Folgenden kurz erläutert werden.

Das Instrument Innenbereichssatzung

Durch eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist hier nach Sicht der Verwaltung grundsätzlich gegeben, wenngleich es sich um einen Grenzfall handelt, da es sich bei der westlich angrenzenden Fläche um ein strukturell anders geprägtes Gebiet handelt.

Vorlage Nr. 110/2017

Ferner sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen, um das Instrument nutzen zu können (§ 34 Abs. 5 BauGB). Insbesondere muss die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies kann hier zunächst grundsätzlich angenommen werden, da es sich um eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende Planung handelt. Im weiteren Planverfahren könnten jedoch Themenfelder auftauchen, die dieser These widersprechen.

Inhaltlich ist in einer Innenbereichssatzung die mögliche Regelungsdichte deutlich geringer als es in einem Bebauungsplan möglich wäre. Es können lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden, die eng an die bereits bestehende Situation angelehnt sind.

Das Verfahren zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung ist an das von Bebauungsplänen angelehnt. So ist u.a. anderem eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Auch die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich ist der Standort gemäß Einzelhandelskonzept nicht bevorzugt als Einzelhandelsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu entwickeln. Demnach sollten derartige Standorte mit höchster Priorität im Bereich der Appelhülsener Straße angesiedelt werden.

In diesem Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um die Weiterentwicklung eines Bestandsstandortes handelt, der nicht überwiegend durch Einzelhandel sondern durch Lager- und Verwaltungsflächen geprägt ist. Insofern ist eine Erweiterung an dieser Stelle durchaus sachgerecht, da eine Komplettverlagerung in keinem Verhältnis zu gegebenen Bestand steht.

Hinzu kommt, dass durch die Maßnahme die Ortseingangssituation für Appelhülsen aufgewertet werden kann. Die Bebauung rückt an die Straße heran und stellt sich künftig deutlich zeitgemäßer dar.

Insgesamt ist das Vorhaben somit aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen. Im weiteren Verfahren wird durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung sichergestellt werden müssen, dass die gestalterische Zielsetzung erreicht wird. Zudem muss eine scharfe Abgrenzung zum Außenbereich gefunden werden, um eine weitere ungeplante Inanspruchnahme in diese Richtung zu unterbinden. Zu den weiteren zu klärenden Themenfeldern gehört u.a. die Frage des Umgangs mit Niederschlagswasser und der Anbindung an die Landesstraße.

Da es sich wie oben erläutert um einen Grenzfall zur Anwendung des Instrumentariums Innenbereichssatzung handelt, kann derzeit noch nicht abgesehen werden, ob der Weg zum Erfolg führt oder sich im Planungsverfahren zu bewältigende Konflikte ergeben, die nicht auf Ebene einer solchen Satzung geklärt werden können.

Vorlage Nr. 110/2017

Anlagen:

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Beschreibung des Vorhabens

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Ansicht

Anlage 5: Perspektive

Anlage 6: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte