Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **174/2018**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **09.11.2018**

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Gewerbegebiet Buxtrup"

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Gewerbegebiet Buxtrup" wird im Verfahren nach § 30 BauGB (Regelverfahren) mit insbesondere folgenden Zielen eingeleitet:

- Erweiterung des Bebauungsplans in nördöstlicher Richtung
- Verschiebung der Baugrenze um ca. 20m in Richtung Appelhülsener Straße
- Änderung der Zufahrtssituation
- Erhöhung der GRZ
- Verschiebung der Nutzungsgrenze für Hallenplanung für Flurstück 148 und 149
- Entwidmung der durch das Plangebiet führenden öffentlichen Straße

hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens entstehen interne Personalkosten. Wegen der Komplexität des Änderungsverfahrens ist eine genauere Schätzung hier erst nach Klärung der konkreten Arbeitsschritte möglich. Die Kosten für Personalaufwand, externe Planungsleistungen, Gutachten etc. trägt der Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	28.11.2018		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	11.12.2018		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

...

Vorlage Nr. 174/2018

Sachverhalt:

Ausgangslage:
Mit Schreiben vom 22.06.2018 ist der Gemeinde Nottuln ein Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplans zugegangen (siehe Anlage 1 und zum Geltungsbereich Anlage 2). Gegenstand des Antrags ist dabei eine veränderte Führung der festgesetzten Baugrenze im betreffenden Bereich, die in ihrem heutigen Verlauf dem Stand des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 entspricht. Dadurch soll der Bau eines Bürogebäudes sowie die Erweiterung der Betriebsgebäude bzw. die Anlage von Stell- und Lagerflächen ermöglicht werden. Die Antragsteller begehren deshalb die Änderung des Bebauungsplans insofern, als dass die Baugrenzen in Richtung Appelhülsener Straße (B 525) künftig im Abstand von etwa 20 Metern entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen. Ziel auf Seiten der Antragssteller ist zudem, die Zufahrt zu den Grundstücken neu zu organisieren.

Des Weiteren soll durch die Bebauungsplanänderung eine Erhöhung der GRZ von derzeitig 0,6 auf 0,8 erwirkt werden, die den Bau einer Entladungshalle, eines neuen Werkgebäudes und einer teiloffenen Tonlagerhalle auf den Flurstücken 148 und 149 ermöglichen soll. Für das Flurstück 111 soll zudem eine GRZ von 0,9 zur Erweiterung einer Halle festgesetzt werden.

Auch treten die Antragssteller mit dem Begehren an, die auf dem Gelände gelegene öffentliche Straße mit parallel laufenden Baugrenzen in eine private umzuwandeln und die Baugrenzen zur Überplanung zu löschen.

Aktuelle planungsrechtliche Situation und städtebauliche Bewertung:
Der einschlägige Bebauungsplan setzt nach § 30 Abs. 1 BauGB mit seinem heutigen Stand für die Flächen ein Industriegebiet (GI) sowie ein Mischgebiet (MI) fest. Derzeitig sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 sowie zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise vor. Vor dem Hintergrund des tatsächlichen Verlaufs der Baugrenzen und der sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksfläche würde durch die von den Antragstellern beantragte Änderung im Ergebnis das Umfeld nicht notwendigerweise unzumutbar beeinträchtigt; vielmehr würde die zweckmäßige und lagegemäße Nutzbarkeit der Fläche unterstützt. Der Antrag ist insoweit nachvollziehbar und in Anbetracht des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" auch begründet.

Um dem Antrag zu entsprechen, was vor dem Hintergrund der städtebaulichen Absichten der Gemeinde Nottuln hinsichtlich der Entwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben durchaus geboten erscheint, entsteht insoweit Änderungsbedarf.

Weiteres Vorgehen:
In Kenntnis der Beschaffenheit der in Rede stehenden Nutzung besteht insbesondere die Notwendigkeit einer gutachterlichen immissionsschutz- und artenschutzrechtlichen Begleitung des Änderungsverfahrens. Wegen den noch zu konkretisierenden Planungen zur geänderten Zufahrtssituation (von der B 525) wird zudem eine verkehrsgutachterliche Einschätzung ergänzend zur intensiven Abstimmung mit Straßen NRW – insbesondere auch wegen § 9 FStrG – notwendig.

...

Da die Bebauungsplanänderung möglicherweise im Ergebnis die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Anlage begründen soll, über deren Zulässigkeit nach den Vorschriften des BImSchG zu entscheiden ist, wird auch hier bereits frühzeitig das Gespräch mit der zuständigen Behörde gesucht.

Die Komplexität des Verfahrens und die darin in Abwägung zu bringenden öffentlichen und privaten Belange erfordern ganz offenkundig zur Änderung des Bebauungsplans die Durchführung des Regelverfahrens. Wegen der umfangreichen Arbeiten ist vorgesehen, dass die Planungen durch ein externes Planungsbüro durchgeführt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Antragsschreiben einschließlich Skizzen der Antragsteller
Anlage 2: Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 81

Verfasst:
gez. Jänkel

Fachbereichsleitung:
gez. Sonntag