



<b>Sitzungsvorlage 128/2014</b>
<b>öffentlich</b>

<b>19.11.2014</b>
-------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	27.11.2014

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Planungsangelegenheiten**

#### **19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Nordkirchen und**

#### **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mühle Rath" nach § 12 BauGB**

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, im Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mühle Rath“ die frühzeitige Unterrichtung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Gemeinde hat am 10.04.2014 die Einleitung der beiden Planungsverfahren beschlossen. Anlass ist die Absicht des Betriebsinhabers, den auf dem Grundstück seit Generationen betriebenen Landhandels- und Kornmühlenbetrieb mit landwirtschaftlichem Saatgut- und Futtermittelhandel sowie Einzelhandel mit Kleintierfutter und -zubehör neu zu strukturieren und die Verkaufs-, Lager- und Büroflächen gleichzeitig zu vergrößern.

Die Genehmigungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB für diesem im Außenbereich gelegenen Gewerbebetrieb sind erschöpft, sodass es hier neben der Vergrößerung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Baufläche (M) der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diesen Betrieb bedarf. Dabei hat die Erweiterung und Umstrukturierung auch künftig besondere Rücksicht zu nehmen auf die östlich und nördlich vorhandene Wohnbebauung, sodass der Störungsgrad des Betriebes nicht erhöht werden darf.

Aus diesem Grunde ist in der Zwischenzeit vom Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Richters & Hüls, Ahaus, ein schalltechnisches Gutachten aufgestellt worden, welches die nach Erweiterung des Betriebes auftretenden Störungen durch Gewerbelärm zunächst ermittelt und in die bestehenden Regeln zum Schallschutz bei der städtebaulichen Planung „DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau“ und für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm in die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ eingeordnet hat. Im Ergebnis zeigen die Berechnungen auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung und der künftigen Bebauung im Wohngebiet „Rosenstraße-West“ eingehalten werden.

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege ist vorab um Stellungnahme gebeten worden, da der alte Mühlenstumpf auf dem Betriebsgelände unter Denkmalschutz steht. Das Denkmalamt hat die vorliegende Hochbauplanung, die Grundlage für die Darstellung überbaubarer Flächen und zulässiger Gebäudehöhen ist, akzeptiert und erhebt keine Bedenken gegen die beabsichtigten Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In der Zwischenzeit wurde vom Büro grünplan – büro für landschaftsplanung, Dortmund, für das Vorhaben ein Umweltbericht aufgestellt mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Anlage einer Obstwiese auf der südlich gelegenen Wiese des Betriebsinhabers in der Größe von etwa 1.000 qm der notwendige Ausgleich geschaffen ist. Aus Gründen des Artenschutzes bestehen keine Beschränkungen für die Planung.

Bisher war im Planverfahren vorgesehen, im Bebauungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen. Die Industrie- und Handelskammer zu Münster und die Handwerkskammer haben sich hiergegen ausgesprochen, weil es keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine Begrenzung des in Maßen vorgesehenen Einzelhandels mit zentrentypischen Sortimenten an dieser Stelle in einem Bebauungsplan bei diesem Gebietstyp geben kann. Außerdem sind in einem Mischgebiet allgemeine Wohngebäude gleichrangig neben anderen Nutzungen möglich, was hier nicht Ziel der Planung ist.

Daher wird jetzt ein „Sondergebiet“ vorgeschlagen, das in einem zugehörigen Durchführungsvertrag weiter konkretisiert wird. Auf diesem Weg sind auch Verkaufsflächenbegrenzungen, die hier vorgesehen sind, rechtlich zulässig möglich. Im konkreten Fall ist daher eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 100 qm für nahversorgungs- und/oder innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen. Diese Sortimente werden entsprechend der vom Betriebsinhaber vorgelegten Betriebsbeschreibung im Einzelnen im Bebauungsplan festgesetzt.

### Finanzielle Auswirkung:

<input type="checkbox"/>	Keine	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	4.000 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	8.000 €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig	
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:  
Planungskosten (Verteilung zwischen Gemeinde und Eigentümer)