

Beschlussvorlage

Nr. 458 / 2009-2014



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2012	Vorberatung
Rat	04.12.2012	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
------------	---

Satzung der Stadt Brakel Nr. 1 „Schlingweg“ im Stadtbezirk Bellersen über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile [§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)]; a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung, b. Beratung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, c. Satzungsbeschlussvorschlag

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.09.2012 beschlossen, die im Betreff genannte Satzung aufzustellen (siehe **Anlage: Satzungsentwurf**).

Dabei sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu sind die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 vom 11.10. bis 12.11.2012 einschließlich sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

Nachstehende Stellungnahmen im Sinne von Anregungen und Bedenken sind vorgebracht worden (**Schreiben** anbei):

Herr Meinolf Meise

Als Grenznachbar führt er eine bereits äußerst massive, durch ihre Nutzung störende Bebauung im Rahmen des bestehenden Betriebs an, die seines Erachtens die genehmigten Baulichkeiten deutlich überschreite.

Er befürchte, dass die durch die Satzung ermöglichte Bebauung ebenfalls flächendeckend sein werde und sich daher negativ auf das benachbarte Wohnen auswirken werde. Außerdem könne beim bisherigen baulichen Einwirken des Betreibers/ späteren Eigentümers nicht ausgeschlossen werden, dass die zu genehmigende Lagerhalle später als Produktionsstätte einer intensiveren Nutzung zugeführt werde.

Darüber hinaus sehe er den Charakter des Stadtbezirkes als Kulturmusterdorf (Anm. d. Red.: gemeint ist Touristikmusterdorf) durch das weitere Voranschreiten des Betriebes, der mittlerweile keinen Handwerksbetrieb im engeren Sinne mehr darstelle, als gefährdet an.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen; die massive und störende Bebauung im Rahmen des bestehenden Betriebes, die über die genehmigten Baulichkeiten hinaus gehen sollte, ist Sache des Kreises Höxter als untere Bauaufsicht. Diesbezüglich wird eine Weiterleitung dieser Stellungnahme an den Kreis Höxter mit der Bitte um Prüfung erfolgen.

Befürchtungen, die durch die Satzung ermöglichte Bebauung werde ebenfalls flächendeckend sein und vielleicht später als Produktionsstätte einer intensiveren Nutzung zugeführt, sodass sie sich daher negativ auf das benachbarte Wohnen auswirken werde, sind spekulativ und dürfen keine Auswirkungen auf die Abwägung entfalten.

Die Stadt Brakel stellt mit der Satzung lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen auf, der das betreffende Gebiet in den sog. unbeplanten Innenbereich einbezieht. Ein Vorhaben, das später einen Baugenehmigungsantrag durchlaufen muss, hat sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzufügen, entsprechende bauordnungsrechtliche Abstandsflächen einzuhalten und immissionsschutzrechtlich anzupassen, d.h. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hieraus kann keine Gefährdung des Charakters des Stadtbezirkes als Touristikmusterdorf abgeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss weist die Stellungnahme des **Herrn Meinolf Meise** zur bereits zu massiven und störenden Bebauung im Rahmen des bestehenden Betriebs, zu Befürchtungen zur ermöglichten Bebauung hinsichtlich deren Ausbreitung und einer späteren intensiveren (Um)Nutzung als Produktionsstätte mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen sowie zum dadurch gefährdeten Charakter des Stadtbezirkes als Touristikmusterdorf aus v.g. Gründen zurück.

Feriendorf „Natur pur“ GmbH & Co. KG (Geschäftsführerin Elisabeth Hasenbein, Josef Hasenbein)

Die Firma richte ihren Einwand nicht direkt auf den Bau der vorgesehenen Lagerhalle, sondern auf die Folgeerscheinungen durch die damit ggf. verbundene und wahrscheinlich beabsichtigte Erweiterung des gesamten südlich des Schlingweges gelegenen Betriebsgeländes nach Westen entlang der Ferienhäuser, von der das angrenzende Feriendorf in sehr starkem Maße betroffen werde. Eine solche sei untragbar, und man sehe eine (teilweise) Schließung als unausweichlich an. Auch entspreche der zu befürchtende Wertverlust nicht dem Grundgedanken des Touristikmusterdorfes

Die mit der Lagerhalle verbundenen größeren Kapazitäten müssten von der

Verarbeitung der Materialien auf der südlichen Seite des Schlingweges gedeckt sein; die dortigen Flächen grenzten an das Feriendorf. Zudem seien hier Erweiterungen in Form überdachter und offener Lagerplätze genehmigt worden, die mittlerweile jedoch größtenteils zu Betriebsstätten mit entsprechenden Lärmimmissionen geworden seien. Die hinzugewonnene Betriebsfläche sollte zum Feriendorf hin durch eine Lärm- und Sichtschutzwand abgeschottet werden. Hieraus sei allerdings nur eine für den Zweck unzureichende Holzwand geworden.

Hierunter leide die Qualität der Ferienwohnanlage enorm. Aufgrund von Gästebeschwerden hätten Teile des Feriendorfes bereits aus der Vermietung genommen werden müssen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen; die aus dem Satzungsanlass abgeleiteten spekulativen Folgeerscheinungen einer ggf. damit verbundenen und wahrscheinlich beabsichtigten Erweiterung/ Umverlagerung innerhalb des gesamten Betriebsgeländes nach Westen entlang der Ferienhäuser mit daraus entstehenden Betroffenheiten und Konsequenzen auch für das Touristikmusterdorf dürfen keine Auswirkungen auf die Abwägung entfalten.

Bereits genehmigte Erweiterungen in Form überdachter und offener Lagerplätze, die mittlerweile größtenteils zu Betriebsstätten mit entsprechenden Lärmimmissionen geworden sein sollten, zu denen ein passender Lärm- und Sichtschutz fehle, sodass hierunter die Qualität der Ferienwohnanlage leide, sind Sache des Kreises Höxter als untere Bauaufsicht. Diesbezüglich wird eine Weiterleitung dieser Stellungnahme an den Kreis Höxter mit der Bitte um Prüfung erfolgen.

Die Stadt Brakel stellt mit der Satzung lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen auf, der das betreffende Gebiet in den sog. unbeplanten Innenbereich einbezieht. Ein Vorhaben, das später einen Baugenehmigungsantrag durchlaufen muss, hat sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzufügen, entsprechende bauordnungsrechtliche Abstandsflächen einzuhalten und immissionsschutzrechtlich anzupassen, d.h. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss weist die Stellungnahme der **Feriendorf „Natur pur“ GmbH & Co. KG** zu spekulativen Folgeerscheinungen einer mit der Satzung verbundenen wahrscheinlich beabsichtigten Erweiterung/ Umverlagerung innerhalb des gesamten Betriebsgeländes mit daraus entstehenden Betroffenheiten und Konsequenzen auch für das Touristikmusterdorf sowie zu genehmigten, aber mittlerweile größtenteils zu Betriebsstätten mit entsprechenden Lärmimmissionen gewordenen Erweiterungen ohne passenden Lärm- und Sichtschutz aus v.g. Gründen zurück.

Herr Meinolf Becker

Dieser befürchte aufgrund dessen, dass Arbeitsplätze geschaffen werden würden, die mit einer Ausweitung der Produktion verbunden sein müssten, die wiederum nicht in einer Lagerhalle stattfinden könne, dem Betrieb weitere zukünftige Erweiterungen mit den wie vorliegend ausgestalteten Plan-/ Satzungsverfahren nach der jetzigen Vorgehensweise nicht mehr verwehren zu könnten.

Dies bedeute eine zusätzliche Immissions-Belastung der Anwohner und Bewohner des Feriendorfes, welches dadurch - mit der Konsequenz verlorener Arbeitsplätze - stark gefährdet werde. Hiermit werde das Touristikmusterdorf Bellersen in Frage gestellt.

Dies treffe auch für die touristische Nutzung des Schlingweges in die freie Landschaft zu, die sodann durch eine Art „Gewerbegebiet“ erfolgen würde.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen; Befürchtungen, die Schaffung von Arbeitsplätzen müsste zwangsläufig mit einer Ausweitung der Produktion verbunden sein, für die dem Betrieb weitere zukünftige Erweiterungen nicht zu verwehren seien, sind spekulativ und entfalten daher keine Auswirkungen auf die Abwägung.

Gleiches gilt für die damit zusammenhängende zusätzliche Immissions-Belastung der Anwohner und Bewohner des Feriendorfes, welches dadurch stark gefährdet werde, somit das Touristikmusterdorf Bellersen in Frage gestellt.

Die Stadt Brakel stellt mit der Satzung lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen auf, der das betreffende Gebiet in den sog. unbeplanten Innenbereich einbezieht. Ein Vorhaben, das später einen Baugenehmigungsantrag durchlaufen muss, hat sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzufügen, entsprechende bauordnungsrechtliche Abstandsflächen einzuhalten und immissionsschutzrechtlich anzupassen, d.h. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die touristische Nutzung des Schlingweges steht auch zukünftig unabhängig von der weiteren baulichen Entwicklung an seinem Ursprung außer Frage.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss weist die Stellungnahme des **Herrn Meinolf Becker** zu Befürchtungen einer Ausweitung der Produktion mit einer weiteren zukünftigen Betriebsausdehnung, zur daraus abgeleiteten zusätzlichen Immissions-Belastung der Anwohner und Bewohner des Feriendorfes, womit das Touristikmusterdorf Bellersen in Frage gestellt werde, sowie zur gleichfalls gefährdeten touristische Nutzung des Schlingweges aus v.g. Gründen zurück.

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden

Beiträge im Sinne eines Einverständnisses (keine Anregungen und Bedenken, keine Hinweise) mit der Satzung sind von folgenden Behörden/ Trägern öffentlicher Belange vorgelegt worden:

RWE, Landesbetrieb Wald und Holz NRW, TenneT TSO GmbH, Ev. Kirche von Westfalen, DB Services Immobilien GmbH, E.ON Netz GmbH, E.ON Westfalen Weser AG, Bezirksregierung Detmold, Wehrbereichsverwaltung West.

Nachstehende Stellungnahmen im Sinne von Anregungen und Bedenken sind vorgebracht worden (**Anschreiben** anbei):

RWE

Diese weist darauf hin, es befänden sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der Satzung Versorgungsleitungen ihres Versorgungsnetzes; Maßnahmen, die deren ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb beeinträchtigen oder gefährdeten, dürften nicht vorgenommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen; die Freihaltung vorhandener Versorgungsleitungen von Beeinträchtigungen ist nicht Sache der Satzung, sondern ihrer baulichen Umsetzung, bei der vorhandene Leitungen beachtet werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Hinweis der **RWE** auf im Satzungsgebiet befindliche Versorgungsleitungen aus v.g. Gründen zur Kenntnis.

LWL - Archäologie für Westfalen

Dieser bittet um Aufnahme folgender Klausel in die Satzung: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen (redaktionellen) Hinweis in die Satzung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, den Hinweis des **LWL - Archäologie für Westfalen** zu möglichen Bodenfunden oder Befunden und den Umgang damit nach Denkmalschutzgesetz in die Satzung aufzunehmen.

Deutsche Telekom

Diese weist darauf hin, zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude des Satzungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch ihr Unternehmen sei die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Geltungsbereich der Satzung erforderlich; entsprechende Arbeiten seien bei Antragstellung fällig.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen; eine erforderliche Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Satzungsgebiet mit den entsprechenden Arbeiten ist nicht Sache der Satzung, sondern ihrer baulichen Umsetzung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Hinweis der **Deutschen Telekom** auf eine im Satzungsgebiet erforderliche Verlegung neuer Telekommunikationslinien aus v.g. Gründen zur Kenntnis.

c. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss schlägt dem Rat der Stadt vor, die **„Satzung der Stadt Brakel Nr. 1 ´Schlingweg` im Stadtbezirk Bellersen über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile [§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch]“** gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Brakel-Bellersen westlich der „Meinolfusstraße“ sowie nördlich am „Schlingweg“ und umfasst die dortigen Freiflächen.

Er ist Teil der Gemarkung Bellersen und umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 174 und 175 tlw.

Brakel, 24.09.2014/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister
In Vertretung

Peter Frischemeier
Allg. Vertreter d. Bürgermeisters