

# Gemeinde Appen

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 952/2015/APP/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 11.05.2015
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	09.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	25.06.2015	öffentlich

### **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.2013 Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Appen hat am 24.09.2013 einen Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße gefasst. Planungsziel der Gemeinde war die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

In Folge dessen gab es im Beteiligungsverfahren Stellungnahmen von Privatpersonen, Kreis und Land aus denen heraus sich 2 maßgebliche Fragestellungen ergeben haben:

- 1.) Ist die Aufstellung einer Satzung zulässig oder kann der Bereich (wenn überhaupt) nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes überplant werden?
- 2.) Ist die vorgesehene Nutzung vereinbar mit nachbarschaftlichen Nutzungen (Emmissionen)?

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde zur Fragestellung 1.) eine Überprüfung durch die Kanzlei Oberthür in Auftrag gegeben. Der Fachanwalt kam zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung einer Satzung zulässig sei.

Zur Fragestellung 2.) wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung wurde in Zusammenarbeit mit angrenzenden Betrieben, insbesondere der Spedition R+S Logistik (Betriebsbeschreibung) vorgenommen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die vorgesehene Nutzung nur unter ge-

wissen Voraussetzungen verträglich mit dem Betrieb der Spedition ist (Lärmschutzmaßnahmen oder Abstände verändern).

In Kenntnis der vorgenannten Fachgutachten und der im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen hat am 28.10.2014 im Kreishaus ein Gespräch stattgefunden in dessen Rahmen die Sach- und Rechtslage von allen Beteiligten erörtert wurde. An dem Gespräch haben auch mehrere Gemeindevertreter für die Gemeinde Appen teilgenommen.

Im Rahmen des Gespräches wurden die im Rahmen der TÖB-Beteiligung und im Anschluss dem Amt gegenüber persönlich geäußerten Bedenken zur Zulässigkeit und Rechtssicherheit des Planungsinstruments Satzung noch einmal deutlich durch die Vertreter des Kreises vorgetragen. Der Gemeinde wurde geraten von den Planungen Abstand zu nehmen. Im Rahmen des Gespräches wurden dann auch Planungsalternativen angesprochen.

Die Gemeinde hat gegenüber dem Kreis deutlich gemacht, dass es in der Gemeinde Appen einen großen Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe geben würde. Im Rahmen der Planungen zur Ausweisung des neuen Gewerbegebietes Hasenkamp ist die Gemeinde von einer Vielzahl an Bewerbern für kleinere Grundstücke überrascht worden. Diese Bewerber möchten häufig mischgebietstypische Betriebe im Gewerbegebiet errichten, möglichst auch mit Betriebsleiterwohnhaus. In Anbetracht der knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet und des enormen Bedarfs an Flächen für „echte“ Gewerbebetriebe wird die Gemeinde Appen diese Bewerber nicht berücksichtigen und somit den Bedarf nicht decken können. Auch die Landesplanung hatte der Gemeinde zuletzt empfohlen, sich die Betriebe sehr genau anzusehen und zwischen Betrieben für das Gewerbegebiet und Betrieben für Mischgebiete zu differenzieren.

In Anbetracht dieser für die Gemeinde unbefriedigenden Situation und der in Zusammenhang mit den Planungen zur Ergänzungssatzung entstanden Probleme ist die Idee geboren, die zur Diskussion stehende Fläche genau für diese Zwecke zu nutzen. Ein Mischgebiet bestehend aus kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben im Zusammenhang mit Wohnmöglichkeiten für die jeweiligen Betriebsleiter. Hierfür würden auch die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen sprechen, die eine Nutzung der Fläche als Mischgebiet als verträglich ansehen. Eine derartige Konzeption würde auch der heute vorhandenen Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gerecht werden und sich ortsplanerisch einfügen können. Das Grundstück würde aufgrund seines Schnitts die Möglichkeit bieten ca. 6-7 Grundstücke in der Größe von 1.000-2.000m<sup>2</sup> zu schneiden. Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem Bedarf.

In einer Alternativenprüfung konnten keine anderen geeigneten Flächen für eine Mischgebietsausweisung ermittelt werden. Vorhandene Innenbereichsflächen stehen leider immer noch nicht zur Verfügung bzw. ist es dort auch planerisch nicht gewollt, derartige Kleinstbetriebe anzusiedeln.

Im Rahmen eines Gespräches am 12.02.2015 mit Vertretern der Gemeinde, Land und Kreis wurde die Möglichkeit einer Flächennutzungsplanänderung und Bauungsplanaufstellung für den aufgezeigten Bereich zugunsten eines Mischgebietes zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für kleinere Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe erörtert.

Die Planungen der Gemeinde werden von allen Vertretern entgegen den bisherigen Planungen befürwortet. Der Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde durch die Gemeinde dargestellt. Die vorgesehene Fläche scheint aufgrund der angrenzenden Gemengelage geeignet für die vorgesehene Nutzung.

Eine Mischgebietsausweisung erscheint jedoch wenig sinnvoll, da nicht ausgeschlossen würde, dass das Gebiet „kippt“. Das bedeutet, dass statt einem echten Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) nur Wohnen entsteht und somit das Gebiet einem allgemeinen Wohngebiet gleichkommen würde. Dies entspräche jedoch nicht dem Planungswillen und wäre eben auch nicht verträglich. Es sollte deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist. Zusätzlich könnten an den Betrieb gebundene untergeordnete Betriebsleiterwohnhäuser errichtet werden.

Die Planungen um die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Etz – Appener Straße“ sollten aufgrund der im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013 aufgehoben werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag zu folgen. Sofern die Planung über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" beendet werden soll, bedarf es eines formellen Aufhebungsbeschlusses der Gemeinde. Der Beschluss wird dann im Anschluss durch das Amt bekannt gemacht. In einem separaten Tagesordnungspunkt wäre über die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu beraten.

#### **Finanzierung:**

Die bisher angefallenen Planungskosten werden durch den Grundstückeigentümer getragen (Kostenübernahmevereinbarung).

#### **Fördermittel durch Dritte:**

Entfällt

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen gem. vorliegendem Abwägungsvorschlag.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die Gemeinde Appen hebt den Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2013 für eine Ergänzungssatzung "Etz-Appener Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für das Gebiet südwestlich der Appener Straße, nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105)/Rollbarg/Appener Straße auf.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

---

Banaschak

**Anlagen:**

- Abwägung