

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/010/2017

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.03.2017	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
29.03.2017	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
29.03.2017	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Aufstellung der Außenbereichssatzung "Hekese" in Berge, Gemeindeteil Hekese

Aus dem Gemeindeteil Hekese ist die Anfrage an die Gemeinde Berge gestellt worden, ob für einen noch unbeplanten Teilbereich der Neubau eines Gebäudes mit Büroräumen und die damit verbundene Erweiterung eines Gewerbebetriebes für den Teilbereich „Restruper Straße/Kettenkamper Straße“ als Außenbereichssatzung überplant werden kann. Eine bereits durchgeführte Bauvoranfrage Mitte 2016 führte zu dem Ergebnis, dass keine Bebauung möglich ist. Die Gemeinde Berge hat die damalige Bauvoranfrage ausdrücklich und umfassend befürwortet. Bei dem Nebengebäude, welches abgerissen werden sollte, handelt es sich um das ehemalige Toilettenhäuschen der Grundschule Hekese, welches im Jahr 1968 errichtet wurde und aufgrund des Grundrisses und der Bausubstanz keiner sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden kann. Hier sollte ein Garagengebäude mit darüber befindlichen Büroräumen in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Der besagte Antragsteller ist seit dem 14.06.2007 in der Gemeinde Berge gewerberechtlich gemeldet und betreibt auf dem Grundstück ein Finanzdienstleistungsunternehmen, wobei er mit Mitarbeitern ausschließlich Produkte einer Bank vertreibt, die ihr Vertriebssystem nahezu vollständig auf selbständige Unternehmen ausgelagert hat. Derzeit wird ein Großteil des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Wohnhauses zu Büro Zwecken genutzt, was jedoch kein Dauerzustand sein kann.

Der Gemeinde Berge ist sehr daran gelegen, diesen Betrieb an diesem Standort zu halten. Es handelt sich de facto um die Ausgliederung der bisherigen Tätigkeit vom Wohnhaus in ein separates Bürogebäude, wobei das Erdgeschoss zu 50% weiterhin zu wohnnahen Zwecken genutzt wird. Mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen durch Kunden ist ebenfalls nicht zu rechnen, da der Antragsteller und seine Mitarbeiter im Außendienst tätig sind.

Auch die zweigeschossige Bauweise beeinträchtigt aus Sicht der Gemeinde Berge nicht das Landschaftsbild, was bei den im Gemeindeteil Hekese ebenfalls vorhandenen Stallneubauten eher der Fall sein dürfte.

Ferner ergibt sich für das Flurstück 104/4 eine ähnlich baurechtliche Situation. Dieses Gebäude wird derzeit nicht mehr bewohnt und könnte nur als so genannte „Ersatzbaumaßnahme“ neu errichtet werden, was jedoch eine zweijährige Eigennutzung voraussetzt. Das Gebäude wurde ebenfalls vom oben genannten Antragsteller erworben.

Für bebaute Bereiche (z. B. Splittersiedlungen) im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann die Gemeinde gemäß § 35 Absatz 6 BauGB bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben (innerhalb der Siedlung) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

Der Gesetzestext hierzu lautet wie folgt:

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Berge beschließt für die im Vorentwurf (Lageplan) dargestellten Flächen gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Außenbereichssatzung „Hekese“ in Berge, Gemeindeteil Hekese aufzustellen.



(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Vorentwurf (Lageplan)