Sitzungsvorlage

für den **Bezirksausschuss**

Datum: 12.09.2013

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2013

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.10.2013

TOP: 2 öffentlich

Betr.: Außenbereichssatzung "Thumanns Mühle"
hier: Nutzungsänderung der Mühle zu Wohnzwecken

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zu erarbeiten und mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme zu schließen.

Sachverhalt:

Der neue Eigentümer der Mühle Thumann beantragt die Umnutzung zu Wohnzwecken. Das Gebäude ist in relativ gutem Zustand und eignet sich für die Wohnnutzung. Eine Genehmigungsgrundlage ist jedoch über § 35 Abs. 1 bis 4 BauGB nicht zu finden. Das Gebäude kann keinen landwirtschaftlichen Ursprung nachweisen, da es eine gewerbliche Mühle war, auch kann es nach Einschätzung des Kreises Coesfeld nicht als Kulturlandschaftsbildprägend bewertet werden. Als Denkmal kann es ebenfalls nicht eingetragen werden. Trotzdem ist es ein für den Kreuzungsbereich prägendes Gebäude, was nach Ansicht der Verwaltung erhaltenswert ist.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten las-

sen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Seit einer Rechtsprechung des OVG Münster 2006 sind auch Satzungen für Bereiche mit weniger als 10 Wohnhäusern denkbar; allerdings sind sie weiterhin sehr eng zu ziehen, um unerwünschte zusätzliche Wohnbebauung im Außenbereich zu vermeiden.

Sowohl aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe mit großen Tierbeständen im Umkreis, als auch der vorhandenen gewerblichen Betriebe muss im Rahmen des Planverfahrens geprüft werden, ob Einschränkungen durch eine Satzung zu befürchten sind.

Nach einer ersten Einschätzung wäre dies in Bezug auf die landwirtschaftlichen Betriebe nicht der Fall. Die bestehenden Wohnhäuser haben zwar teilweise einen landwirtschaftlichen Ursprung, sind jedoch durch Nutzungsänderungen und Anbauten nicht mehr der Landwirtschaft zuzuordnen. Insofern gelten Sie bereits heute als unbeteiligte Wohnhäuser und es ändert sich durch die Satzung ihr Schutzanspruch nicht. Da eine Außenbereichssatzung ein ähnliches Verfahren wie ein Bebauungsplan durchläuft, werden im Beteiligungsverfahren sowohl die Landwirtschaftskammer, als auch die Untere Immissionsschutzbehörde um Stellungnahme gebeten, zudem finden Vorabstimmungen statt.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die zulässige Wohnnutzung könnte z. B. im Wesentlichen auf den Gebäudebestand beschränkt werden, um keine neuen zusätzlichen Wohngebäude zuzulassen. Allerdings sollten kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe als zulässig aufgenommen werden, da der Bereich heute stark gewerblich geprägt ist. Auch die Reithalle und die Reitplätze sind planungsrechtlich gewerbliche Anlagen, es wird geprüft, ob sie mit aufgenommen werden können.

Mit dem Antragsteller ist die Kostenübernahme für die Planung vereinbart worden. Parallel soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der auch die Erhaltung der äußeren Gestalt der Mühle beinhaltet.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Allgemeiner Vertreter

Anlagen:

Mögliche Abgrenzung einer Außenbereichssatzung