



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **216/2007/1**

Produktbereich/Betriebszweig:
**51 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
17.03.2008

Tagesordnungspunkt:

Antrag der Grundstückseigentümer im Wohnbereich "Bagno-Süd" auf Umwidmung des Areals von Mischgebiet (MI) in Reines Wohngebiet (WR) im Bebauungsplan der Gemeinde Nottuln

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Umwidmung von (MI) in (WR) wird abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	01.04.2008		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Vorlage Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Sachverhalt:

Der Antrag hat eine lange Vorgeschichte und wurde bereits im Jahr 2005 durch den Rat der Gemeinde abgelehnt (Vorlage 282/2005).

In diesem Zusammenhang wurde ein Rechtsgutachten erstellt und Aussagen der Immissionsschutzbehörden eingeholt.

In der Zusammenfassung noch einmal die Fakten:

- o Das Mischgebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund des damals noch vorhandenen Putenmastbetriebes und den damit verbundenen Immissionsbeeinträchtigungen festgesetzt.
- o Dieser Betrieb ist nicht mehr in der Form vorhanden. Die Immissionsschutzbehörde hat darum keine Bedenken, wenn ein Wohngebiet festgesetzt würde.
- o Es besteht kein Anspruch auf eine Bebauungsplanänderung.
- o Die Immissionen durch das Krankenhaus und die Festsetzung des Areals als WR widersprechen sich laut eines Gutachtens nicht. Bei künftigen Erweiterungen müssten jedoch dann die Grenzwerte der jeweiligen Gebietsausweisung eingehalten werden. Bei der Festsetzung als reines Wohngebiet gäbe es keinen Spielraum mehr.

Es gibt drei Möglichkeiten für ein weiteres Vorgehen:

1. Beibehalten der vorhandenen Festsetzung Mischgebiet (MI)
2. Ändern der Festsetzung in allgemeines Wohngebiet (WA)
3. Ändern der Festsetzung in ein reines Wohngebiet (WR)

Alle drei Möglichkeiten sind rechtlich möglich.

Betont werden muss, dass hier nicht entscheidend ist, welche Art der baulichen Nutzung **tatsächlich vorhanden** ist, sondern was die **städtebauliche Zielrichtung** ist.

Darum sollten die Ausschussmitglieder losgelöst von der tatsächlich Nutzung entscheiden, welche Art der Nutzung an dieser Lage städtebaulich sinnvoll ist.

Als Anlage dazu, welche Nutzungen bei welcher Gebietsausweisung zulässig sind, sind die entsprechenden §§ 4 - 6 der BauNVO als Anlage beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus folgenden Gründen:

Die Nähe zum Ortskern Nottuln bietet sich für kleinere Betriebe und Läden an.

Vorlage Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Reine Wohngebiete werden heute fast nirgendwo mehr festgesetzt, da hiermit eine starke Einschränkung erzielt wird, durch die in der Realität oft Vorhaben verhindert werden, die an sich wohngebietsverträglich sind.

Nicht mehr möglich in reinen Wohngebieten sind beispielsweise Friseursalons, die nicht mehr der Versorgung des Gebietes dienen. Dies kann schon bei einem Friseur mit zwei Angestellten gegeben sein. Auch oft problematisch ist die Zulässigkeit von Handwerksbetrieben, die nur ihr Büro in dem Wohngebiet haben und bei denen der Handwerker den ganzen Tag außer Haus arbeitet. Obwohl hiervon keine Störung ausgeht, sind solche Betriebe in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig.

In den Neubaugebieten der Gemeinde „Fasanenfeld“, „Hangenfeld“ und „Appelhülsen-Nord II“ sind darum allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden.

In dem betreffenden Areal befinden sich zwei Betriebe, die nach einer Änderung lediglich noch Bestandschutz hätten.

Für eine Änderung der Art der baulichen Nutzung wäre ein förmliches Planverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

Anlagen:

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| Anlage 1 | Antrag |
| Anlage 2 | Auszug aus der Baunutzungsverordnung |

Verfasst:
gez. Frau Schauer, Milena