



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **112/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**14.08.2014**

### Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße und B 67";  
hier Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Für den in Anlage 2 abgegrenzten Änderungsbereich wird ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße und B67“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Ziel der Planänderung ist die Steuerung von Vergnügungstätten.

### Finanzielle Auswirkungen:

interner Personalaufwand

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	10.09.2014	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	16.09.2014	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

## **Sachverhalt:**

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 36 „Westlich der Dülmener Straße und B67“ im Bereich des Mischgebietes rund um den Martin-Luther-Platz hinsichtlich der Art der Nutzung zu ändern.

### Anlass

Anlass für die Änderung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung einer gewerblichen Fläche zu einer Spielhalle. Dieser Antrag ist vrs. auf Grund der Größe der beantragten Spielhalle nicht genehmigungsfähig. Im Sinne einer zukünftig eindeutigen Regelung sollte hier aus Sicht der Verwaltung dennoch der Bebauungsplan geändert werden.

### Heutige Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 36 setzt im in Rede stehenden Bereich als Art der Nutzung ein Mischgebiet fest. Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten die textlichen Festsetzungen nicht. Es gelten somit die Maßgaben der BauNVO 1977.

Im Gegensatz zur BauNVO 1990 werden in der BauNVO 1977 Spielhallen als sonstige Gewerbebetriebe gewertet. Grenze für deren Zulässigkeit ist, dass diese das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Wann dies der Fall ist und wann nicht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Indizien sind die Größe der Spielhalle sowie die beantragten Öffnungszeiten.

Der bisher geltende Bebauungsplan ist Anlage 1 zu entnehmen. Anlage 2 ist der vorgeschlagene Änderungsbereich zu entnehmen.

### Gründe und Ziele einer Änderung des Bebauungsplanes

Ziel des Änderungsverfahrens soll der Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sein. Der Martin-Luther-Platz einschließlich der angrenzenden Bereiche liegt im zentralen Hauptversorgungsbereich der Gemeinde Nottuln (Einzelhandelskonzept 2009). Hier soll entsprechend der Zielstellung des Einzelhandelskonzepts dem Einzelhandel für alle Versorgungsgüter des kurz-, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs für das gesamte Gemeindegebietes ein attraktives Umfeld geboten werden.

Der Änderungsbereich ist in Teilen von gestalterischen Defiziten sowie Leerständen und einer hohen Fluktuation der Mieter geprägt. Um die Funktion des Gebietes dauerhaft sicherzustellen und die Attraktivität zu steigern, wird derzeit auch für diesen Bereich ein integriertes Handlungskonzept, mit der Zielstellung die Qualität des Gebietes über

Vorlage Nr. 112/2014

Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung zu steigern, erstellt.

Die Ansiedlung von Spielhallen an dieser städtebaulich sensiblen Stelle lässt einen sogenannten trading-down-Effekt befürchten. Die o.g. Zielsetzungen wären damit gefährdet.

#### Wirkung des Aufstellungsbeschlusses

Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss kann die Gemeinde gemäß § 15 BauGB beantragen, Bauanträge für 12 Monate zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich machen. Bei entsprechenden Anträgen wird die Verwaltung hiervon Gebrauch machen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es derzeit nicht ratsam, eine Veränderungssperre zu erlassen. Eine Reihe von Nutzungsänderungen am Martin-Luther-Platz haben in den letzten Monaten zu einer gewissen positiven Dynamik in diesem Bereich geführt. Dies sollte in Zukunft durch eine Veränderungssperre nicht erschwert werden. Um die genannten Ziele zu erreichen, ist es zudem derzeit nicht erforderlich. Bei Bedarf kann die Veränderungssperre dennoch kurzfristig erlassen werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 36 (verkleinert)

Anlage 2: Geltungsbereich und Änderungsbereich

Verfasst:  
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:  
gez. Fuchte