



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **034/2015**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**18.02.2015**

### Tagesordnungspunkt:

Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Am Hangenfeld" im Bereich des Cafés und Getränkemarktes

### Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird zunächst zurückgestellt und der Antragsteller gebeten, die im Sachverhalt dargestellten zusätzlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen und die entsprechend ergänzten Unterlagen vorzulegen. Im Anschluss wird der Vorgang erneut den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst nur interne Personalaufwand; falls es zu einem Bebauungsplanverfahren kommt, trägt der Antragsteller die Verfahrenskosten.

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	11.03.2015	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	24.03.2015	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

## **Sachverhalt:**

Der Eigentümer des Grundstück Bodelschwinghstraße 36 und 38 (Café und Getränkemarkt) beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“. Mit dem Antrag werden folgende Ziele verfolgt (Antrag siehe Anlage 1):

1. Zulassung von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
2. Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zur Errichtung eines Leergutlagers
3. Zulassung von Pkw-Stellplätzen innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

Die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Anlage 2 zu entnehmen. Fotos der jeweiligen Situation finden sich in Anlage 3.

## **Städtebauliche Bewertung**

Die Anliegen des Eigentümers sind grundsätzlich nachvollziehbar, allerdings bestehen bei allen beantragten Änderungen teils erhebliche Bedenken, die eine detailliertere Betrachtung erfordern.

### 1. Zulassung von Werbeanlagen

Gegenwärtig sind Werbeanlagen nur innerhalb der (eng begrenzten) Baugrenzen zulässig. Die in Anlage 3 sichtbaren Fahnen sind unzulässigerweise errichtet worden. Insofern ist das Ansinnen, auf die Gewerbebetriebe aufmerksam zu machen, nachvollziehbar.

In den vergangenen Jahren haben Verwaltung und Politik bei allen Vorhaben entlang der Appelhülsener Straße auf eine Aufwertung der städtebaulichen Situation geachtet. Dabei hat die Gestaltung von Werbeanlagen eine besondere Rolle gespielt. Prämisse war, Werbung zuzulassen, aber diese möglichst ansprechend zu gestalten. Bei allen drei jüngeren Bebauungsplanneuaufstellungen wurde Wert darauf gelegt, dass Werbung außerhalb der Gebäudefassaden nur an einem Pylon stattfindet (Einkaufszentrum, Hagebaumarkt und Aldi). In jedem Fall vermieden werden, sollte aus hiesiger Sicht Werbung mit Fahnen. Diese stellen in aller Regel eine deutliche optische Beeinträchtigung (durch Bewegung, Geräusentwicklung und häufig schlechten Zustand) dar. Zugelassen werden könnte jedoch die Errichtung eines ansprechenden Pylons.

## 2. Leergutlager

Das geplante Leergutlager rückt an die bestehende Wohnbebauung heran. Das dem Antrag beigefügte Gutachten belegt, dass die Lärmgrenzwerte durch das Lager eingehalten werden. Allerdings würde die Lärmbelastung im Bereich der Bernhard-Letterhaus-Straße spürbar ansteigen (siehe S. 6 des Gutachtens in Anlage 1). Eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes wäre somit rechtlich zulässig, es stellt sich im Zuge der Abwägung jedoch die Frage, ob eine entsprechende Mehrbelastung der Anwohner gerechtfertigt ist.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Änderung des Bebauungsplanes hier nur weiter verfolgt werden, wenn der Antragsteller gutachterlich nachweisen kann, dass durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anpassung des Walls oder Einhausung) die Belastung der Anwohner nicht oder nur in äußerst geringem Maße ansteigt.

## 3. Stellplätze

Auch die zusätzlichen beantragten Stellplätze rücken an die Wohnbebauung heran. Diese sind jedoch noch nicht im dem Antrag beigefügten Gutachten betrachtet worden. Insofern kann über die Verträglichkeit noch keine Aussage getroffen werden. Erkennbar würde jedoch der bestehende Wall in Anspruch genommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung gilt für die Stellplätze das gleiche wie für das Leergutlager: eine Änderung des Bebauungsplanes sollte nur angestrebt werden, wenn ebenfalls nachgewiesen wird, dass eine zusätzliche Belastung der Anwohner nicht oder nur in äußerst geringem Maße stattfindet.

Da für die Stellplätze eine Fläche für Anpflanzungen in Anspruch genommen wird, muss zudem ein Ausgleich für die zusätzliche versiegelte Fläche erfolgen.

## **Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

Auf Grund der oben genannten Gründe sollte von einem Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren zunächst noch Abstand genommen werden. Vom Antragsteller sollte zunächst eine Planung für Werbeanlagen vorgelegt werden, die den oben genannten Anforderungen genügt. Ferner sollte die Planung für das Leergutlager sowie die zusätzlichen Stellplätze so angepasst werden, dass eine zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner nicht oder nur in äußerst geringem Maße stattfindet.

Vorlage Nr. 034/2015

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag
- Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80
- Anlage 3: Fotos

Verfasst:  
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:  
gez. Fuchte