



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 192/2007

Produktbereich/Betriebszweig:
**51 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
26.11.2007

Tagesordnungspunkt:

Marienhof Baumberge

Beschlussvorschlag:

Wenn die landesplanerische Zustimmung vorliegt, soll ein Bebauungsplan für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet aufgestellt und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für Gutachten und Planungsvorleistungen werden durch den Eigentümer/Bauherren getragen. Der Gemeinde entstehen die Personalkosten für die Durchführung der hoheitlichen Aufgaben.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Rat	18.12.2007	öffentlich			
		Beratungsergebnis			
		einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Planungsanlass:

Der Marienhof in den Baumbergen hat eine wechselvolle Vergangenheit. Ehemals als Gaststätte genutzt, mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung, dann als Erholungsheim, wird der Komplex heute als Hotel mit Gastronomie genutzt. Grundlage für den Umbau war der § 35 BauGB „Vorhaben im Außenbereich“. Da hier zum Schutz des Außenbereiches nur privilegierte Vorhaben errichtet werden dürfen und eine Umnutzung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist, können derzeit nicht alle vorhandenen Gebäude einer Hotel- und Gastronomienutzung zugeführt werden. Dies betrifft vor allem die ehemalige Kapelle, die Remise und das Stallgebäude.

Der Eigentümer hat aus diesem Grunde ein Interesse an einer planerischen Legitimation durch einen Bebauungsplan.

Für die Gemeinde ist ein Bebauungsplan von Vorteil, da dadurch Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden können. Gerade im empfindlichen Außenbereich, hier in einem touristisch stark frequentierten Gebiet, ist eine solche Ordnung von Vorteil. Zudem ist eine Nachnutzung vorhandener Bausubstanz für das Gemeindebild zu begrüßen.

Planungen:

Der etwa 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht das gesamte Grundstück des Eigentümers, sondern nur den Bereich, der zur Standortsicherung notwendig ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die vorhandenen Gebäude, aber auch die beiden Stellplatzanlagen und der rückwärtige Bereich mit der vorhandenen Parkanlage und einer Erweiterungsfläche für diesen.

Das Gebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsgebiet“ festgesetzt werden. Die vorhanden baulichen Anlagen sollen gesichert, zusätzliche Gebäude sollen nicht ermöglicht werden. Dadurch wird den Betreibern eine Nutzungsänderung im Rahmen der Zweckbestimmung „Beherbergungsgebiet“ erleichtert, der sensible Außenbereich jedoch geschützt. Neben den Nutzungsänderungen können private Grünflächen gestaltet und kleine Nebenanlagen errichtet werden.

Vorgehen:

Zunächst muss geklärt werden, ob die Bezirksregierung Münster ihre Zustimmung zu dem Vorhaben gibt und die landesplanerische Anpassungsverfügung erteilt. Ist das der Fall, wird mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, dass dieser die Kosten für die Planaufstellung, die Begründung und alle erforderlichen Gutachten trägt. Die Personalkosten für die nach dem Gesetz erforderlichen hoheitlichen Verfahrensschritte verbleiben bei der Gemeinde.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt eine Aufstellung eines Bebauungsplanes und die entsprechende Flächennutzungsplanänderung aus den oben genannten Gründen.

Anlagen:

Anlage 1	Übersichtskarte Geltungsbereich des B-Planes und der Änderung des FNP
Anlage 2	Antrag vom 12.09.2007

Verfasst:
gez. Schauer

Fachbereichsleitung:
gez. Volkmer