



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 016/2013

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**28.01.2013**

### **Tagesordnungspunkt:**

Weiteres Vorgehen Bebauungsplan Nr. 127 "Auf der Burg" - Südlicher Teil

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, Szenario B (Private Grünflächen + Randbebauung) angepasst weiterzuverfolgen und das formelle Bebauungsplanverfahren weiter zu führen.

oder

- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Baulandentwicklung „Auf der Burg“ weiter zu verfolgen, Gespräche mit der Denkmalbehörde zu führen und mit den Eigentümern eine Gesamterschließung zu suchen.

oder

- c) Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren im südlichen Teil ruhen zu lassen und das Bebauungsplanverfahren nur noch im nördlichen Teil weiter zu führen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung der Veränderungssperre für den südlichen Teil des Bebauungsplans vorzubereiten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschluss a) Planungskosten, Erschließungskosten (oder alternativ Privaterschließung), ggf. Entschädigungen

Vorlage Nr. 016/2013

Beschluss b) Planungskosten, Kosten für die Umlegung, Erschließungskosten

Beschluss c) Keine

### Beratungsfolge:

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	20.02.2013	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	26.02.2013	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

## Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen beauftragt, gemeinsam mit den Eigentümern die Umsetzbarkeit des Szenarios B für den Bebauungsplan „Auf der Burg“ – Südlicher Teil zu erörtern (Gemeindeentwicklungsausschuss am 26.09.2012, VL 184/2012).

Dazu fand am 17.12.2012 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, auf der unter anderem die vier „Knackpunkte“ zur Planung des Gebietes vorgestellt wurden (Grundsätzlich verschiedene Eigentümerinteressen; Bodendenkmal „Grafenburg Nottuln“; schwierige Erschließung; bislang Bauland nur im Randbereich). Die Veranstaltung war mit 56 Teilnehmern rege besucht. Das Protokoll der Veranstaltung ist in Anlage 1 zu finden. Insgesamt sind im Vorfeld und Nachgang der Veranstaltung 26 schriftliche oder mündlich zu Protokoll gegebene Stellungnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer eingegangen. Die Stellungnahmen bezogen sich dabei nicht immer auf Szenario B, sondern häufig auf die grundsätzliche Frage einer Bebauung der Fläche. Die Stellungnahmen lassen sich vereinfacht in 5 Kategorien von Eigentümerinteressen einteilen (vgl. Anlage 2):

- Keine Bebauung gewünscht
- Bebauung gewünscht
- langfristig Bauwunsch/§ 34 lassen
- Grünfläche erhalten + Randbebauung (ähnlich Szenario B)
- ambivalent/ noch unklar

Für diese Zusammenfassung werden die Aussagen verallgemeinert und sinngemäß zugeordnet. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Ausschuss aus Datenschutzgründen anonymisiert für den nicht-öffentlichen Teil der Sitzung vor.

Die Stellungnahmen wurden teilweise von Einzelpersonen, teilweise von Eheleuten oder im Namen von Eigentümergemeinschaften unterzeichnet. Die Auswertung a) zeigt pro Stellungnahme jeweils eine Aussage. Die Auswertung b) rechnet die Ehepartner/Miteigentümer mit ein, für die der Unterzeichner seine Stellungnahme mit gezeichnet hat. Der Vergleich zeigt bei b) eine deutliche Zunahme der Bebauungsgegner.

### *a) Eigentümerinteressen*

Wie erwartet sind die Einstellungen zu einer Bebauung der Fläche „Auf der Burg“ höchst unterschiedlich. In rund ¼ der Stellungnahmen wird der Wunsch nach einer kurz- bis mittelfristigen Bebaubarkeit geäußert. In etwa 12 bzw. 15 % der Stellungnahmen möchten die Eigentümer eine potentielle langfristige Bebaubarkeit nach § 34 offen halten („alles so lassen, wie es ist“). Dabei zeigt sich, dass durchaus einige § 34-Befürworter ihren Garten noch längere Zeit als solchen nutzen möchten und sich gegen eine kurzfristige Baulandentwicklung aussprechen. In Auswertung a) sprechen sich 38%, in Auswertung b) 45% der Unterzeichner gegen eine Bebauung der Fläche auf der Burg aus. Dem vom Ausschuss favorisierten Szenario B (Erhalt der Grünfläche und des Bodendenkmals, Nachverdichtung am Rand) stimmen nur 12 bzw. 13 % der Stellungnahmen zu – und das mit Einschränkungen. Zustimmung zu Szenario B kommt auch von Personen, die durch das Szenario Bauland erhalten oder behalten, d.h. diese Personen könnten zu etwa 1/3 zu den Bauwilligen gezählt werden. Der Anteil der kurz- bis mittelfristig Bauwilligen steigt dadurch auf rund 30%.

Vorlage Nr. 016/2013

Zur räumlichen Verteilung der Stellungnahmen kann aus Datenschutzgründen im öffentlichen Teil der Sitzung keine Karte gezeigt werden. Verallgemeinert lässt sich jedoch folgende Tendenz erkennen: Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke über dem Bodendenkmal bislang noch nicht bebaut sind, erhoffen sich mehrheitlich eine Bebaubarkeit oder den Erhalt der Beurteilung nach § 34/§ 35 BauGB. Demgegenüber stehen die Grundstückseigentümer der bebauten Grundstücke am Rand der Fläche, insbesondere im nördlichen und westlichen Teil des Gebietes, einer Bebauung der Grünflächen negativ gegenüber.

*b) Bodendenkmal*

Das Bodendenkmal „Burg Nottuln“ wird von den bauwilligen Bürgerinnen und Bürgern als überwindbares Hindernis angesehen, weil es de facto eine Bebauung nicht dauerhaft verhindern kann. Demgegenüber stehen jedoch weiterhin die Belange zukünftiger Generationen und die Einwände der Bodendenkmalbehörde, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

*c) Erschließung*

Eine Erschließung von der Hagenstraße aus scheint auf Grund der entgegenstehenden Eigentümerinteressen nicht möglich zu sein. Eine Inanspruchnahme privater Flächen gegen den Willen der Eigentümer ist in der gegebenen Situation nicht möglich. Der Verwaltung liegen 2 alternative Vorschläge für eine (Privat-)erschließung von der „Burgstraße“ bzw. von „Auf der Burg“ vor, die noch zu prüfen sind. Es ist anzunehmen, dass die vorgeschlagenen Zufahrten lediglich für die Erschließung einiger weniger Baugrundstücke geeignet sein werden, nicht jedoch den Verkehr des gesamten Bereichs aufnehmen könnten. Teile der jetzigen Gärten wären weiterhin nicht als Bauland erschlossen. 6 von 26 Stellungnahmen weisen ausdrücklich darauf hin, dass keine Bereitschaft besteht, sich an Erschließungskosten zu beteiligen oder Grundstücksteile für die Erschließung abzugeben. Die Erschließung für eine Wohnbebauung bleibt darum in Hinblick auf ein städtebauliches Gesamtkonzept weiterhin schwierig.

In Hinsicht auf Szenario B wird der rundumlaufende Weg mehrheitlich abgelehnt, der Erhalt der bestehenden Wegeverbindung über die Burg jedoch allgemein begrüßt.

*d) Bislang Bauland nur im Randbereich*

Einige Stellungnahmen verweisen darauf, dass der Gutachterausschuss die Fläche auf der Burg als „Bauerwartungsland“ einstuft. Diese Einschätzung kann z.B. durch die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbauland entstanden sein. Die Einschätzung des Gutachterausschusses begründet hier aber ebenso wenig wie der Flächennutzungsplan ein konkretes Baurecht.

Wenn durch einen Bebauungsplan eine bisher zulässige Nutzung geändert oder aufgehoben wird, bemisst sich der Entschädigungsanspruch nach dem Planungsschadensrecht aus § 42 Baugesetzbuch. Hierbei kommt es darauf an

- welche Nutzungen vor der Planaufstellung zulässig gewesen wären,
- wie lange sie schon zulässig gewesen wären,
- welche Nutzungen tatsächlich ausgeübt wurden.

Ein Großteil der Grundstücke ist heute kein Bauland und wird seit mehr als 7 Jahren als Gartenland genutzt. Er würde gemäß § 42 als private Grünfläche bewertet. Es ist jedoch für jedes Grundstück einzeln im Detail zu klären, welche planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde nach dem Planungsschadensrecht kann nicht ausgeschlossen werden. Zu erwarten ist, dass sich die meisten Eigentümer der unbebauten Flächen gegen eine Festsetzung als Grünfläche wehren werden, da sie höhere

Vorlage Nr. 016/2013

Wertvorstellungen von ihren Grundstücken haben und/oder ihr Grundstück als Bauland nutzen möchten.

*e) Weitere Anmerkungen:*

- Eine Anregung schlägt vor, anstelle der in Szenario C vorgesehenen Einfamilienhäuser eine Mehrfamilienhausbebauung anzustreben. Damit soll eine stärkere Verdichtung der Wohnnutzung in Ortskernnähe möglich werden, gleichzeitig aber die Grundstücke etwas größer geschnitten und die Bebauung weniger eng nebeneinander orientiert werden. Dieser Vorschlag sollte weiter überdacht werden, sofern die Entscheidung zu Gunsten einer Baulandentwicklung auf der Fläche fällt.
- Wenn eine Grünfläche auf der Burg entstehen soll, dann soll sie in städtisches Eigentum übergehen. Eine dauerhafte Nutzung und Pflege der Gärten durch die Eigentümer wird größtenteils abgelehnt.
- Szenario B wird als Ungleichbehandlung empfunden, u. a. da einige Eigentümer Bauland erhalten, andere wiederum nicht.

**Fazit:**

Mit Szenario A („alles lassen wie es ist“) könnte den Wünschen der meisten Anwohner entsprochen werden. Szenario A bietet keine Lösung für die städtebaulich problematische Situation, den Umgang mit dem Denkmal, die Erschließung usw. Wegen der schwierigen Erschließungssituation ist durch Szenario A in den nächsten Jahren allerdings keine Veränderung des Status Quo zu erwarten.

Szenario B (Erhalt der Grünfläche „Auf der Burg“ als private Gärten und Nachverdichtung am Rand) wird von den Eigentümern der unbebauten Grundstücke auf der Fläche voraussichtlich nicht akzeptiert werden. Teilweise sind Entschädigungsforderungen der Eigentümer zu erwarten, deren Berechtigung im Einzelfall zu prüfen ist. Dafür wird das Bodendenkmal dauerhaft gesichert und eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen.

Szenario C (Entwicklung der Fläche als Bauland): Anhand der Stellungnahmen zeigen sich mehr Gegner als Befürworter einer Bebauung. Eine Baulandentwicklung über verschiedene private Erschließungsstraßen ist nicht erstrebenswert und städtebaulich kaum ein Zugewinn gegenüber Szenario A. Eine Bebauung „Auf der Burg“ wird seitens der Verwaltung nur dann befürwortet, wenn unter Mitwirkung der Eigentümer eine gemeinsame Erschließung mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept gelingt. Die Belange der Bodendenkmalbehörde bleiben bestehen.

**Anlagen:**

Anlage 1: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung

Anlage 2: Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Verfasst:  
gez. Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:  
gez. Fuchte