



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 160/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
22.10.2013

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan 127 "Auf der Burg" - Auslaufen der Veränderungssperre; Entscheidung über weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Entscheidung für ein Entwicklungsszenario im südlichen Teilbereich (Abgrenzung s. Anlage 1):

a) Gemäß Szenario A: Das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung der Veränderungssperre für den südlichen Teil des Bebauungsplanes vorzubereiten. Bauanträge, die vor Auslaufen der Veränderungssperre am 24.01.2014 eingehen, werden dem Rat nicht mehr zur Beschlussfassung vorgelegt, sondern als laufendes Geschäft der Verwaltung bearbeitet. (Vorschlag der Verwaltung)

oder

b) Gemäß Szenario B: Die Verwaltung wird beauftragt, das Szenario B (Private Grünflächen und Randbebauung) angepasst weiter zu verfolgen, Gespräche mit der Denkmalbehörde zu führen und das formelle Bebauungsplanverfahren weiter zu führen. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ausschließlich für den Bereich der Grünfläche wird vorbereitet.

oder

c) Gemäß Szenario C: Die Verwaltung wird beauftragt, die Baulandentwicklung „Auf der Burg“ weiter zu verfolgen, Gespräche mit der Denkmalbehörde zu führen, mit den Eigentümern eine Gesamterschließung zu suchen und das formelle Bebauungsplanverfahren weiter zu führen. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ausschließlich für den Bereich der Grünfläche und möglicher Zufahrten wird vorbereitet.

2. Entscheidung über das weitere Vorgehen im nördlichen Teilbereich (Abgrenzung siehe Anlage 1):

a) Das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird eingestellt. Die Verlängerung der Veränderungssperre entfällt. (Vorschlag der Verwaltung)

oder

Vorlage Nr. 160/2013

b) Das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird fortgeführt.

Es wird keine Verlängerung der Veränderungssperre vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen:

1.

Beschluss a) Keine

Beschluss b) Planungskosten, Erschließungskosten (oder alternativ Privatschließung), ggf. Entschädigungen für Planungsschäden

Beschluss c) Planungskosten, Kosten für die Umlegung, Kosten für die Sicherung des Bodendenkmals, Erschließungskosten

2.

Beschluss a) Keine

Beschluss b) Planungskosten, Erschließungskosten

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	06.11.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	17.12.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Für den Bereich „Auf der Burg“ zwischen Hagenstraße, Tiefe Straße, Havixbecker Straße und Burgstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im südlichen Teil, zwischen der Tiefen Straße und den Schulgebäuden überlagern sich entgegenstehende Interessen. Hier liegt das Bodendenkmal „Grafenburg“ Nottuln unter den bestehenden Gärten. Die Gärten selbst bieten eine Naherholungsmöglichkeit im unmittelbaren Ortskern. Die Erschließungssituation ist schwierig, weil die Zufahrten zum Gelände sehr/zu schmal sind. Gleichzeitig möchten viele Eigentümer der Gartenflächen gerne ihre Flächen zu Bauland entwickeln. Eine Eigentümerversammlung im Januar 2013 bestärkte dieses Bild der unterschiedlichen Interessen (s. auch Vorlagen 002/2011, 119/2011, 184/2012, 016/2013, 073/2013).

Die Verwaltung hat drei mögliche Szenarien für den südlichen Teil entwickelt:

- Szenario A: „Alles lassen, wie es ist“, Bebauungsplanverfahren im südlichen Teilbereich einstellen
- Szenario B: Grünfläche „Auf der Burg“ und Bodendenkmal erhalten, Randbebauung ermöglichen
- Szenario C: Neues Baugebiet „Auf der Burg“ entwickeln (vgl. Vorlage 016/2013)

In der Ausschusssitzung vom 20.02.2013 wurde mit knapper Mehrheit entschieden, das Bauleitplanverfahren nach Szenario B, mit Erhalt der Grünfläche über den Gärten und des Bodendenkmals weiter zu führen. In der anschließenden Ratssitzung wurde der Tagesordnungspunkt jedoch abgesetzt und die Entscheidung daher nicht bestätigt.

Um weitere Informationen für eine tragfähige Entscheidung zu erhalten, hat am 22.05.2013 Herr Dr. Grünewald, LWL – Archäologie für Westfalen, Bereich Bodendenkmalpflege, in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen einen Vortrag über das Bodendenkmal „Grafenburg Nottuln“ gehalten und Fragen beantwortet. In der Sitzung wurde die Entscheidung über das weitere Vorgehen vertagt.

Auslaufen der Veränderungssperre

Die Entscheidung wird nun erneut auf die Tagesordnung gesetzt, weil die für den Geltungsbereich der Planänderung beschlossene **Veränderungssperre** am 24.1.2013 ausläuft.

Bislang wurden vier Ausnahmen von der Veränderungssperre beschlossen: Mehrfamilienhaus Burgstraße 19, Erweiterung Liebfrauenschule, Umnutzung von Schulräumen und Doppelwohnhaus Hagenstraße 18.

Mit Auslaufen der Veränderungssperre sind Baumaßnahmen allgemein wieder ohne Zustimmung des Rates zulässig. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann wieder nach § 34 Baugesetzbuch. Es kann dadurch zu Bauvorhaben kommen, die den vorgeschlagenen Entwicklungsvarianten entgegen stehen.

Die Veränderungssperre kann noch jeweils zwei Mal für ein weiteres Jahr verlängert werden. Eine Veränderungssperre stellt einen starken Eingriff in die Ausnutzbarkeit des Eigentums dar. Rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung einer Veränderungssperre ist eine klare Zielsetzung für die Planung. Darum ist eine Entscheidung, welches Plankonzept weiter verfolgt werden soll, Voraussetzung für die Verlängerung. So lange weiter unklar ist, welches Grundkonzept weiter verfolgt werden soll, kann keine Verlängerung beschlossen werden.

Vorlage Nr. 160/2013

Die Beschlussvorschläge zum weiteren Vorgehen werden in zwei Teilbereiche eingeteilt und die Beschlussoptionen im Folgenden erläutert.

1. Entscheidung für ein Entwicklungsszenario im südlichen Teilbereich (s.o.)

a) Szenario A:

Mit Szenario A „alles lassen wie es ist“ könnte den Wünschen der meisten Anwohner entsprochen werden. Szenario A bietet keine Lösung für die städtebaulich problematischen Situation, den Umgang mit dem Bodendenkmal, die Erschließung usw. Wegen der schwierigen Erschließungssituation ist durch Szenario A in den nächsten Jahren allerdings keine Veränderung des Status Quo zu erwarten. Eine Bebauung der Grünfläche nach § 34 Baugesetzbuch ist kurzfristig nicht möglich. Dieser Vorschlag wird von der Verwaltung favorisiert.

Zur Veränderungssperre:

Wird das Planverfahren eingestellt, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre nicht möglich und notwendig. Durch Aufheben des Planverfahrens entfällt die Grundlage für die Veränderungssperre. Formal muss die Satzung zur Veränderungssperre dennoch aufgehoben werden. Da die Satzung ohnehin am 24.01.2014 ausläuft und zwischen diesem Datum und dem 18.12.2013 voraussichtlich keine weitere Ratssitzung mehr stattfinden wird, wird vorgeschlagen, eingehende Anträge nicht mehr dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen, sondern diese als laufendes Geschäft der Verwaltung zu handhaben.

b) Szenario B:

Dieses Szenario (Erhalt der Grünfläche) wird von den Eigentümern der unbebauten Grundstücke voraussichtlich nicht akzeptiert werden. Teilweise sind Entschädigungsforderungen der Eigentümer zu erwarten, deren Berechtigung im Einzelfall zu prüfen ist. Ein rundumlaufender Weg um die Gärten wird seitens der Eigentümer abgelehnt. Die Festsetzung als „Private Grünfläche“ beinhaltet keine Verpflichtung zur Pflege der Grünfläche. Ein parkähnlicher Charakter der Grünfläche auf der Burg ist mit dieser Festsetzung ohne Mitwirkung der Eigentümer nicht zu erreichen. Die im Entwurf dargestellte nördliche Bebauung wird sich voraussichtlich wegen fehlender Erschließungsmöglichkeiten nicht realisieren lassen. Stattdessen könnte ebenfalls „private Grünfläche“ festgesetzt werden, da auch hier noch Teile des Bodendenkmals zu erwarten sind. Das Bodendenkmal wird dauerhaft gesichert und eine eindeutige planungsrechtliche Situation geschaffen.

Zur Veränderungssperre:

Soll dieses Szenario weiter verfolgt werden, ist es sinnvoll, eine Bebauung der Grünflächen auf der Burg während der Planaufstellung zu verhindern. Es ist aber keine Veränderungssperre für den gesamten Planbereich mehr notwendig. Daher sollte die Verlängerung der Veränderungssperre nur für den Bereich der Grünflächen vorbereitet werden.

c) Szenario C:

In Bezug auf Szenario C (Bebauung der Grünfläche), hat sich seit dem Vortrag von Herrn Dr. Grünwald eine wichtige Änderung ergeben: Am 16. Juli 2013 wurde die **Novelle des Denkmalschutzgesetzes NRW** beschlossen. Dabei wurde in § 29 das sogenannte **„Verursacherprinzip“ neu eingeführt**. „Wer (...) ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen“ § 29 DschG NRW. Hatte bislang die obere Denkmalschutzbehörde die Kosten für die Grabungen zu zahlen, ist nun der

Vorlage Nr. 160/2013

bauwillige Investor bzw. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Gemeinde für die Finanzierung zuständig.

Zudem besteht bei Szenario C weiterhin die ungeklärte Erschließungssituation, die ohne die politische Entscheidung für dieses Konzept nicht weiter gesichert werden kann. Nur eine gemeinsame Erschließung bringt einen städtebaulichen Vorteil gegenüber Szenario A. Die gemeinsame Erschließung als Grundgerüst von Szenario C trägt maßgeblich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung „Auf der Burg“ bei.

Zur Veränderungssperre:

Wird dieses Szenario weiterverfolgt, gilt es den Bereich der Grünflächen sowie mögliche Zufahrtbereiche zu sichern. Eine auf diese Bereiche beschränkte Verlängerung der Veränderungssperre sollte vorbereitet werden.

2. Entscheidung für ein Entwicklungsszenario im nördlichen Teilbereich (Abgrenzung s. Anlage 1):

a) Einstellung des Planverfahrens.

Der Aufstellungsbeschluss sah als Zielkonzeption für den nördlichen Bereich die „Sicherung und Entwicklung eines im Geltungsbereich befindlichen Schulstandortes sowie die Nachverdichtung in Teilräumen“ vor.

Der Schule wurden durch die Ausnahmen von der Veränderungssperre bereits maßgebliche bauliche Erweiterungen und Umbaumaßnahmen gewährt. In absehbarer Zeit sind dort keine ähnlich umfangreichen Änderungsvorhaben zu erwarten. Die Wohnbebauung im Nordosten des Geltungsbereichs kann auch ohne Bebauungsplan nachverdichtet werden, jedoch fehlt dann dabei ein übergeordnetes Konzept. Sollte seitens der Eigentümer ein Bedarf geäußert werden, kann das Verfahren für einen kleineren Teilbereich wieder aufgenommen werden.

Zur Veränderungssperre:

Analog zu 1.a) ist eine Fortsetzung der Veränderungssperre nicht möglich und notwendig.

a) Fortführung des Planverfahrens.

Die Fortführung des Planverfahrens ist insbesondere dann sinnvoll, wenn im südlichen Teilbereich der Beschluss für Szenario B oder C gefasst wurde. Der Bebauungsplan würde so dem gesamten Bereich zwischen den Straßen eine einheitliche städtebauliche Ordnung geben können.

Zur Veränderungssperre:

Die Notwendigkeit einer Veränderungssperre für den nördlichen Bereich wird seitens der Verwaltung nicht gesehen. Die planerischen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses (Sicherung des Schulstandortes und Nachverdichtung) können nach dem jüngst erfolgten Umbaumaßnahmen an der Schule auch ohne Verlängerung der Veränderungssperre erreicht werden.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung ist derzeit keine konsensfähige Zielentwicklung erkennbar. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das Planverfahren gemäß Beschluss 1a und 2a zunächst einzustellen.

Vorlage Nr. 160/2013

Anlagen:

Anlage 1: Zielkonzept gem. Aufstellungsbeschluss, Abgrenzung nördlicher Teil

Anlage 2: Übersicht Szenarien

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte