



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 040/2015

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
23.02.2015

Tagesordnungspunkt:

Einfacher Bebauungsplan Nr. 142 "Ortskern Nottuln - Östlich des Stiftsplatzes";
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 142 „Ortskern Nottuln – Östlich des Stiftsplatzes“ für den in der Anlage 2 abgegrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Ziel des Bebauungsplanes ist eine Steuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, die einer Belebung des historischen Ortskerns dient.
2. Die in Anlage 3 abgedruckte Satzung der Gemeinde Nottuln über eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 142 „Ortskern Nottuln – Östlich des Stiftsplatzes“ wird auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Interner Personalaufwand für das Planverfahren.

Durch eine Veränderungssperre entsteht zunächst kein Entschädigungsanspruch der Betroffenen. Erst wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre gilt, sind möglicherweise Entschädigungszahlungen zu leisten.

Vorlage Nr. 040/2015

Beratungsfolge:

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

gez. Schneider

Sachverhalt:

Anlass

In zentraler Lage des Ortskerns Nottuln am Stiftsplatz beabsichtigt ein Grundstückseigentümer eine Nutzungsänderung vorzunehmen. Statt wie bisher ein Café soll hier künftig das Erdgeschoss eines Gebäudes als Büro genutzt werden.

Städtebauliche Bewertung

Die beschriebene Nutzungsänderung an dieser zentralen Stelle widerspricht den derzeit laufenden Bemühungen zur Aufwertung und Belebung des Ortskerns. Um diese zu erreichen wird bekanntlich derzeit ein Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern entwickelt.

Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes wird es sein, mit verschiedenen Handlungsfeldern die Funktion des Ortskerns als lebendige Mitte der Gemeinde zu bewahren und weiter zu entwickeln (siehe u.a. VL 118/2014).

Dies erfordert insbesondere publikumsintensive Nutzungen, also insbesondere Einzelhandel, Gastronomie und ggf. bestimmte Dienstleistungsanbieter. Ungeeignet für diese Zielstellung sind vor allem Wohnnutzungen und Büronutzungen in den Erdgeschossen in bestimmten Lagen des Ortskerns.

Da im Ortskern von Nottuln nicht wie in anderen Städten und Gemeinden ein zentraler zusammenhängender Einkaufsbereich z.B. in Form einer Fußgängerzone besteht, sondern diese Nutzungen dezentral verteilt sind, ist es besonders wichtig, die bestehenden kleineren zusammenhängenden Einzelhandelslagen zu sichern. Die größte zusammenhängende Lage im historischen Ortskern ist die Wegebeziehung „Hanhoff – Schlaunstraße – westlichster Teil der Stiftsstraße – östlicher Stiftsplatz“. Die entsprechende räumliche Ballung kann der aktuellen Erhebung in Anlage 1 entnommen werden, die im Zuge der Forstschreibung des Einzelhandelskonzepts im Sommer 2014 erhoben wurde. Zugleich handelt es sich um einen Bereich entlang der barocken Achse im historischen Ortskern, der für das städtebauliche Gefüge der Gemeinde und ihre Identität von besonderer Bedeutung ist.

Planungsrechtliche Situation

Derzeit ist das genannte Vorhaben planungsrechtlich zulässig, da in diesem Bereich des Ortskerns kein Bebauungsplan vorliegt. Das Vorhaben wird somit nach § 34 BauGB bewertet. Das Gebiet ist im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) oder gar Kerngebiet (MK) zu bewerten. Danach wäre eine Büronutzung zulässig.

Vorlage Nr. 040/2015

Vorgeschlagenes Vorgehen

Wenn die Gemeinde in diesem Fall und auch in künftigen vergleichbaren Fällen eine städtebauliche Steuerung wünscht, so ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Um auch bereits laufende Prozesse zu beeinflussen, ist zudem die Anordnung einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Anordnung einer Veränderungssperre ist ein schwerwiegendes Instrument, das einen massiven Eingriff in das private Eigentum bedeutet. Dies ist in diesem Fall jedoch aus Sicht der Verwaltung gerechtfertigt. Die Nutzung an so zentraler Stelle im Ortskern wird die Qualität des Standorts Ortskern unter Umständen über viele Jahre prägen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Karree Stiftsplatz/Stiftsstraße/Kastanienplatz/Burgstraße zu fassen (Geltungsbereich siehe Anlage 2). Der südlich angrenzende Bereich liegt bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. In den übrigen angrenzenden Bereichen, ist die Bedeutung von Einzelhandel und Gastronomie nicht so bedeutsam wie im vorgeschlagenen Geltungsbereich, so dass hier im Sinne der gebotenen Zurückhaltung derzeit keine Überplanung für erforderlich gehalten wird.

Zielstellung eines solchen Bebauungsplans ist es, die Art der baulichen Nutzung im Detail zu regeln. Insbesondere die Erdgeschosse der Gebäude, die zur Stiftsstraße oder zum Stiftsplatz orientiert sind, sollten einer Nutzung durch den Einzelhandel, die Gastronomie und ggf. publikumsintensiven Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein (horizontale Gliederung im Sinne von § 1 Absatz 7 BauNVO).

Ein Regelungsbedürfnis über die Art der bauliche Nutzung und ggf. einige ergänzende gestalterische Festsetzungen hinaus, sind angesichts der nicht homogenen Baustruktur nicht erforderlich. Insofern schlägt die Verwaltung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch vor. Alle weiteren planungsrechtlichen Fragen z.B. im Hinblick auf das Maß oder die überbaubare Grundstücksflächen würden auf Grundlage von § 34 BauGB entsprechend dem im Umfeld Vorhandenen beantwortet. Zudem setzt das Denkmalrecht ebenfalls enge Schranken.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes findet auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, so dass es insbesondere auch den betroffenen Grundstückseigentümern möglich sein wird, Stellung zu beziehen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung ist aus Sicht der Verwaltung die Anordnung einer Veränderungssperre erforderlich. Nur so kann verhindert werden, dass vor Abschluss des Planverfahrens durch Baugenehmigungen die Strukturen so verändert werden, dass die

Vorlage Nr. 040/2015

Zielstellung des Bebauungsplanes nicht erreicht werden können. Auf Grund der Satzung wären in den kommenden zwei Jahren insbesondere alle Bauvorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (Errichtung, Abriss, Änderung und Nutzungsänderung) unzulässig. Selbstverständlich ist es jedoch - wie auch an anderer Stelle geschehen - möglich, dass die politischen Gremien Ausnahmen von der Veränderungssperre beschließen, wenn diese nicht der Zielsetzung des Planverfahrens widersprechen.

Der Entwurf der Veränderungssperre ist Anlage 3 zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts

Anlage 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anlage 3: Veränderungssperre

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte