



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 040/2018

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
01.03.2018

Tagesordnungspunkt:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze Frenking III" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;
hier: Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Das im Sachverhalt beschriebene Vorgehen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

interner Personalaufwand (ca. 15 h)

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	21.03.2018		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Ziel des Planverfahrens war die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Fläche für kirchliche Zwecke zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA), um die Errichtung eines Wohnheims für behinderte Menschen und die geänderte Nutzung des Pastorats zu ermöglichen.

Sachstand

In der Sitzung des Rates vom 30.01.2018 (VL 004/2018) wurde dem vorgelegten Satzungsbeschluss im Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze Frenking III“ nicht zugestimmt. Ablehnungsgrund war die von einigen Fraktionen für den Bereich des Pfarrheims sowie des geplanten Wohnheimes als zu hoch empfundene maximale Anzahl der Vollgeschosse.

Zugleich liegt dem Kreis Coesfeld als Kommunalaufsicht eine Bitte um Prüfung des Abstimmungsergebnisses in der Sitzung des Rates vor.

Weiteres Vorgehen

Im Nachgang zur Sitzung hat die Verwaltung das Gespräch mit Stift Tilbeck als Vorhabenträger des Wohnheimes gesucht. Ergebnis war, dass das Vorhaben nach Möglichkeit weiter verfolgt werden soll. Eine Einschränkung im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse würde das Vorhaben jedoch unmöglich machen. Dies wird in Anlage 1 näher erläutert.

Stattdessen wurde im gemeinsamen Gespräch mit dem beauftragten Architekturbüro Steinberg & Koeppen eine angepasste Form der Dachgestaltung gesucht, die aus Sicht des Vorhabenträgers im Hinblick auf das gewünschte Konzept noch umsetzbar ist, bei der jedoch die Firsthöhe spürbar verringert wird. Die Ansichten können Anlage 2 entnommen werden. Zum Vergleich ist hier auch die umgebende Bebauung dargestellt und die ursprünglich geplante Firsthöhe verzeichnet.

Nach Rückkopplung des Vorhabenträgers mit einzelnen Fraktion erscheint ein solches Vorgehen mehrheitsfähig.

Erforderliches Planverfahren

Zunächst stellt sich die Frage, ob das Prüfergebnis der Kommunalaufsicht hinsichtlich des Satzungsbeschlusses abgewartet werden sollte. Dies wird aus Sicht der Verwaltung verneint,

Vorlage Nr. 040/2018

denn letztlich ist das Prüfergebnis der Kommunalaufsicht nicht relevant. Selbst wenn man hier zum Ergebnis käme, dass nach den Vorgaben der Gemeindeordnung NRW die durchgeführte Abstimmung in Frage zu stellen ist, so steht diesem immer noch die bauplanungsrechtliche Seite entgegen. In der einschlägigen Kommentierung heißt es hier:

„Eine erneute Auslegung ist schließlich grundsätzlich erforderlich, wenn die Gemeinde das Planverfahren eingestellt und die Betroffenen und Beteiligten oder die Öffentlichkeit hiervon unterrichtet hat und sie es nunmehr dennoch fortzuführen gedenkt.“

(EZBK/Krautzberger BauGB § 4a Rn. 31-32, beck-online)

Eine entsprechende Unterrichtung hat selbstverständlich unmittelbar nach der Ratssitzung stattgefunden. Ferner hat die Gemeinde Nottuln ihr Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag verweigert und der Vorhabenträger letztlich seinen Bauantrag zurückgezogen.

Demzufolge ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes mit einem anschließenden Satzungsbeschluss unausweichlich.

Im Rahmen dieser erneuten Offenlage würde im Bebauungsplan eine Regelung zur maximalen Trauf- und Firsthöhe – orientiert an den in Anlage 2 dargelegten Höhen – ergänzt. Städtebaulich nachvollziehbarer wäre es dann, die Festsetzung bzgl. der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhen für den gesamten Änderungsbereich einheitlich zu wählen, da es letztlich nicht begründbar ist, für das Grundstück des ehemaligen Pastorats bei einer künftigen Überplanung höhere Trauf- und Firsthöhen anzunehmen als für das benachbarte Grundstücke. Das derzeit noch höhere Pastorats-Gebäude genießt allerdings selbstverständlich Bestandsschutz.

Da nunmehr nach Einschätzung der Verwaltung ein großes Einvernehmen zum Projekt besteht und sich Änderungen lediglich auf Trauf- und Firsthöhen (sowie im Fall des Pastorats auf die Zahl der Vollgeschosse) beziehen dürften, ist folgender ambitionierter Zeitplan denkbar:

Anfang April: Bekanntmachung der erneuten Offenlage

Mitte April: Durchführung der erneuten auf zwei Wochen verkürzten Offenlage

16.05.18: Vorberatung des Satzungsbeschlusses im GUO

29.05.18: Satzungsbeschluss im Rat

Anfang Juni: Amtliche Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanes

Vorlage Nr. 040/2018

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme zur Geschossigkeit

Anlage 2: Ansichten

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte