



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **097/2019**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**06.06.2019**

### Tagesordnungspunkt:

Planungen für das Gelände des Alten Landgasthauses in Schapdetten  
hier: Bauvoranfrage

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung begrüßt die Initiative, das Gelände des Alten Landgasthauses in Schapdetten künftig wieder einer Nutzung zuführen zu wollen und nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis.

Optional: In dem Wissen um die Prominenz und städtebauliche Bedeutsamkeit des Standorts für den Ortsteil schlägt die Verwaltung vor, unter Rückgriff auf VL 126/2018 den mobilen Baukulturbeirat anzurufen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Siehe VL 126/2018

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	25.06.2019	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
<b>Rat</b>	09.07.2019	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

Der Gemeinde Nottuln ist eine Bauvoranfrage betreffend die Roxeler Straße 7 zugegangen. Antragsgegenstand ist zunächst die Errichtung einer Wohnimmobilie mit gewerblichem Anteil und bis zu drei Vollgeschossen mit springender Giebelfassade.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Um die Frist für die Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens, zu dessen Erteilung oder Versagung die Gemeinde im Rahmen der Bearbeitung der Bauvoranfrage nach § 36 BauGB aufgefordert ist, nicht in Gang zu setzen, haben die Antragsteller die Baugenehmigungsbehörde um vorübergehende Ruhendstellung des Verfahrens gebeten, um die Diskussion im hiesigen Ausschuss zu ermöglichen.

## **Bewertung:**

Die Gemeinde Nottuln zeigt sich erfreut über die erneute Initiative, das Gelände des Alten Landgasthauses an der Roxeler Straße in Schapdetten wieder einer Nutzung zuzuführen. In der Vergangenheit hat es dazu bereits Vorstöße gegeben, die jedoch im Ergebnis aus unterschiedlichen Gründen nicht in Umsetzung gebracht werden konnten. Deutlich ist dabei aber immer das große öffentliche, städtebauliche und baukulturelle Interesse am Standort zu Tage getreten. Deswegen sieht die Verwaltung hier Diskussionsbedarf.

### Bauplanungsrechtliche Bewertung:

Da das in Rede stehende Grundstück im unbepflanzten Innenbereich liegt, beurteilt sich das Vorhaben wie im Sachverhalt bereits festgestellt nach § 34 BauGB. „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (ebd.). Insoweit spannt der Gesetzgeber hier einen Zulässigkeitsrahmen auf, der – hier stark verkürzt dargestellt – jedenfalls regelmäßig das für zulässig erachtet, was hinsichtlich der genannten Merkmale am Ort und in der Eigenart der näheren Umgebung ein Vorbild bzw. eine Entsprechung findet. Maßgeblich ist daher auf das Faktische abzustellen, wobei sich die Heranziehung von „Fremdkörpern“, die erkennbar die Maßstäblichkeit der Umgebung verlassen, von allein verbietet. Insoweit sich das Vorhaben sodann im Ergebnis einfügt, besteht ein Anspruch auf Genehmigung.

Das für diesen Fall entscheidende Einfügungsmerkmal im Allgemeinen ist das Maß der baulichen Nutzung und im Besonderen die Höhenabwicklung der geplanten Gebäude. Zum Gesamtkonzept, das den Anlagen 1-4 zu entnehmen ist, trägt das Architekturbüro ars aus Münster in der Sitzung im Detail vor.

### Städtebauliche und baukulturelle Einordnung:

Die Lage des Alten Landgasthauses stellt – wenn auch nicht geographisch – so aber funktional, städtebaulich, kulturell und nicht zuletzt auch historisch einen Teil des Schapdettener Zentrums dar. Dafür spricht insbesondere die Lage an der Roxeler Straße, die den Ortsteil durchquert, und gerade auch die unmittelbare räumliche Nachbarschaft zu den ortsteilprägenden Nutzungsstrukturen von Kirche, Pfarrheim, Dorfladen und Feuerwehr. Gerade der bauliche Umgang mit dieser exponierten und viel diskutierten Lage verlangt insoweit nach kritischer Rezeption des Orts und gestalterischer Vermittlung, die zugleich auch die legitime Gewinnerzielungsabsicht eines Bauherrn bzw. Investors nicht völlig außer Acht lässt. Gefragt ist daher ein Aushandlungsprozess, für den in der Sitzung am 25.06.2019 die Weichen gestellt werden könnten, wobei die Verwaltung daran erinnert, dass die Möglichkeit besteht, im weiteren Verlauf des Verfahrens auf die Unterstützung des mobilen Baukulturbeirats zurückzugreifen.

Mobiler Baukulturbeirat:

Zum mobilen Baukulturbeirat wurde diesseits mit VL 126/2018 bereits ausgeführt, weshalb hier der Verweis genügen darf.

Betont sei jedoch noch einmal, dass es sich bei dem Beirat um ein Gremium handelt, das mit seinem Votum eine Entscheidungshilfe geben will. Diese Entscheidungshilfe – und anders könnte es nicht sein – ist letztlich jedoch unverbindlich und weder geeignet und schon gar nicht dazu bestimmt, einen möglichen Genehmigungsanspruch abzuwehren.

Insoweit setzt das Instrument hier – und das muss klar sein – auf weitere Kooperation mit dem Bauherrn.

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3: Konzeptentwurf

Anlage 4: Ansichten

Verfasst:  
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:  
gez. Sonntag