



Tagesordnungspunkt:

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Bereich des historischen Ortskerns Nottuln

Hier: Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Nottuln“ für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich des Ortskerns Nottulns einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Erarbeitung Erhaltungs- und Gestaltungs- sowie Werbesatzung	57.027,18 €
Förderung Gestaltungssatzung (60 %)	16.800,00 €
Gesamtkosten für die Gemeinde Nottuln	40.227,18 €

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Beschlussfassung von Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbesatzungen werden keine direkten Bautätigkeiten ausgelöst, sodass es keine direkten klimatischen Auswirkungen gibt.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss Planen und Bauen	27.08.2024	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

Vorlage Nr. 116/2024

Rat	17.09.2024		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Sachstand

Am 14.05.2024 wurde vom Rat die Aufstellung einer Denkmalbereichs-, Gestaltungs- sowie Werbesatzung beschlossen (siehe VL 061/2024). Parallel wurde eine Stadtbildanalyse zur Herausstellung der schützenswerten Bereiche des Ortskerns durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden ebenfalls der Politik vorgestellt (s. VL 046/2024).

Im Rahmen der Erarbeitung der Denkmalbereichssatzung wurde im Folgenden auf Basis der Stadtbildanalyse die Festsetzung des Schutzziels der Satzung gemeinsam mit dem Planungsbüro und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) thematisiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass die im Ergebnis der Stadtbildanalyse aufgezeigte Schutz- bzw. Erhaltungswürdigkeit des historischen Ortsbilds grundsätzlich geteilt wird. Es ist aber auch deutlich geworden, dass hinsichtlich der Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung Bedenken bestehen, diese rechtssicher aufstellen zu können, insbesondere mit Blick auf die Formulierung des Schutzziels, der Schutzgüter sowie des Geltungsbereichs. Auf die genauen Hintergründe wird in der Sitzung des Ausschusses fürs Planen und Bauen am 27.08.2024 das Büro farwickgrote partner eingehen.

Dies hat die Verwaltung veranlasst eine andere Schutzmöglichkeit für den historischen Ortskern zu eruieren. In Absprache mit dem Planungsbüro und dem LWL hat sich die Verwaltung dafür entschieden eine Erhaltungssatzung für den Bereich des historischen Ortskerns aufzustellen.

Verfahren der Aufstellung der Erhaltungssatzung

§ 172 BauGB ermöglicht es Gemeinden Satzungen zur städtebaulichen Erhaltung bestimmter Gebiete aufzustellen. Es wird unterschieden zwischen der sog. „Gestalterhaltungssatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der sog. „Milieuschutzsatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und einer sog. „Umstrukturierungssatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Die Gestalterhaltungssatzung dient im Besonderen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines definierten Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, während die Umstrukturierungs- und Milieuschutzsatzung der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der städtebaulichen Umstrukturierung von Gebieten ermöglicht. Dieses Instrument soll nun in Nottuln zur Erhaltung des städtebaulichen Charakters des historischen Ortskerns dienen.

Im Rahmen der Erhaltungssatzung wird der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen Genehmigungspflichtig durch die Gemeinde Nottuln. Bereits durch den Aufstellungsbeschluss eröffnet sich die Möglichkeit, während der Phase der Satzungserarbeitung von den Regelungen gemäß § 172 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB Gebrauch machen zu können. In diesem Zuge können baugenehmigungspflichtige Vorhaben zurückgestellt, bzw. nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben untersagt werden. Hintergrund dafür muss sein, dass durch die Vorhaben zu

Vorlage Nr. 116/2024

befürchten ist, dass die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung unmöglich oder erschwert werden würden.

Nach Satzungsbeschluss kann ein Vorhaben (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Für Neubauvorhaben gilt, dass sie, sofern die städtebauliche Gestalt des Quartieres beeinträchtigt wird, abgelehnt werden können.

Folglich kann durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung der Erhalt, der für den historischen Ortskerns Nottulns prägenden Bautypologie im Bestand, ermöglicht werden, auch wenn die das Stadtbild prägenden Gebäude nicht als Denkmal ausgewiesen sind, und somit das ursprünglich mit der Denkmalbereichssatzung verbundene Ziel des Schutzes und der Wahrung des Ortsbildes auch erreicht werden.

Weiteres Vorgehen

Im ersten Schritt erfolgt der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Erhaltungssatzung. Auf Basis der bereits durchgeführten Stadtbildanalyse kann nun der Satzungstext sowie die Begründung mit den Kriterien für die erhaltenswerte Bausubstanz erarbeitet werden. Diese bildet auch den Entscheidungsrahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Auch wenn rechtlich keine Form der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen ist, plant die Verwaltung eine Öffentlichkeitsveranstaltung zu den Inhalten der Erhaltungs-, Gestaltungs- sowie Werbesatzung. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen. Sofern die Politik dem Vorschlag der Gemeindeverwaltung folgt, wird der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Denkmalbereichssatzung in der kommenden Sitzungsfolge aufgehoben.

Anlagen:

Anlage 1 – Geltungsbereiche der Satzungen

Verfasst:
gez. Mütherig, Elisa

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch