

Erhaltungssatzung

Verfahrensschritt: Stellungnahmen Erhaltungssatzung – Stellungnahmen im Nachgang der
 Bürgerveranstaltung

Zeitraum: 07.11.2024-15.11.2024

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		sowohl persönlich als auch im Namen meiner Familie sowie der Anwohner xx möchte ich unsere Verärgerung über den Verlauf und die Kommunikation zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Historischen Ortskern Nottuln zum Ausdruck bringen. Wie ich bereits per Mail an Frau Beigeordnete a. D. Doris Block am 12. November 2022 dargelegt habe, ist die Planung einer geordneten Entwicklung des Ortskerns begrüßenswert. Damals betonte ich zudem die Bereitschaft meiner Familie, aktiv daran mitzuwirken. Mit Erstaunen lesen wir nun, dass kürzlich, zwei Tage vor dem Martini-Markt, eine Informationsveranstaltung zum Thema stattfand – ohne dass die Anwohner persönlich eingeladen wurden. Eine bloße Bekanntmachung in der Zeitung und auf der Internetseite mag rechtlich ausreichen, doch halten wir diese Form der Kommunikation in Anbetracht der möglichen Tragweite der Entscheidung für unangemessen. Die Anwohner hätten persönlich eingeladen werden müssen, schließlich sind sie es, die den Ortskern attraktiv halten und die Auswirkungen einer neuen Satzung tragen müssen. Fragwürdige Terminwahl und unzureichende Informationsfrist Die gewählte Terminierung und die Fristsetzung wirken unbedacht: Die Veranstaltung fand kurz vor dem Martini-Markt statt, die Berichterstattung darüber erschien am Samstag des Marktweekendes, und die Frist für Rückmeldungen der Bürger endet bereits am Freitag darauf. Für eine Planung, die das Marktgebiet selbst betrifft, ist dieses Timing aus unserer Sicht kaum nachvollziehbar. Hinzu kommt, dass einige betroffene Anwohner	gerne möchte ich Ihnen auf Ihre E-Mail zur Aufstellung der Erhaltungssatzung für den Historischen Ortskern antworten. Zunächst einmal möchte ich darauf hinweisen, dass der Prozess zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung zu jeder Zeit sowohl politisch als auch medial transparent erfolgt ist. Am 14.05.2024 wurde vom Rat die Aufstellung einer Denkmalbereichs-, Gestaltungs- sowie Werbesatzung beschlossen. Parallel wurde eine Stadtbildanalyse zur Herausstellung der schützenswerten Bereiche des Ortskerns durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden ebenfalls der Politik in der Ausschusssitzung am 23.04.2024 vorgestellt. Im Rahmen der Erarbeitung der Denkmalbereichssatzung wurde im Folgenden auf Basis der Stadtbildanalyse die Festsetzung des Schutzziels der Satzung gemeinsam mit dem Planungsbüro farwickgrote partner 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 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 27.08.2024 durch das Büro farwickgrote partner berichtet. Dies hat die Verwaltung dann dazu 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

stark in den Martini-Markt eingebunden sind und kaum Gelegenheit haben dürften, sich umfassend zu informieren oder zu äußern. Ohnehin erscheint eine Woche als Frist auch für weniger eingespannte Anwohner sehr kurz bemessen.

Ungleichbehandlung von Bauvorhaben

Widersprüchlich ist zudem, dass die Erhaltungssatzung eine unkontrollierte Entwicklung im Ortskern verhindern soll, dennoch aber kürzlich ein Projekt am Stiftsplatz 5 genehmigt wurde, das sich kaum in das Ortsbild einfügt. Ein ähnlicher Fall ist an der Hagenstraße 12 entstanden, welches eine stimmige Gesamtgestaltung im Ortskern beeinträchtigt. Warum die Gemeinde nicht bereits in diesen Fällen konsequenter steuernd eingegriffen hat, bleibt fragwürdig.

Alternativen zur Erhaltungssatzung

Wurde jemals in Erwägung gezogen, den Ortskern anstelle einer Erhaltungssatzung durch einen Bebauungsplan aktiv zu gestalten? Ein solcher Plan könnte eine positive Entwicklung gezielt fördern und müsste nicht nur dann eingreifen, wenn Eigentümer tätig werden möchten.

Fehlende Klarheit über die konkreten Auswirkungen

Die Auswirkungen der Erhaltungssatzung auf die Nutzung unseres Eigentums sind für uns derzeit nicht absehbar. Wir bitten daher um eine schriftliche Erläuterung der geplanten Maßnahmen und um zeitnahe Zusendung bzw. Veröffentlichung der Unterlagen, die bei der Veranstaltung präsentiert wurden. Falls verfügbar, wäre eine PowerPoint-Präsentation oder sonstiges Material des Planungsbüros hilfreich, um uns im gegebenen Rahmen eine Rückmeldung bis Freitag zu ermöglichen.

Abweichungen im Geltungsbereich und Unklarheiten zur Gebietseingrenzung

Bereits jetzt fiel uns auf, dass die Grenzen des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung, wie sie laut Ratsinformationssystem am 27. August im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt wurden, von den in der Zeitung gezeigten Grenzen abweichen. Sowohl die Grenzen als auch die offenbar

Ortskerns aufzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung wurde in der gleichen Sitzung gefasst.

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 Satzungsarbeitung 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 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.

Auch wenn rechtlich keine Form der Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Aufstellung einer Erhaltungssatzung erforderlich ist, hat sich die Verwaltung dazu entschieden eine Öffentlichkeitsveranstaltung zu den Inhalten der Erhaltungs-, Gestaltungs- sowie Werbesatzung durchzuführen. Diese Öffentlichkeitsveranstaltung hat am 07. November 2024 um 18.00 Uhr in der Aschebergschen Kurie stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde hierzu sowohl durch eine Pressemitteilung in den Westfälischen Nachrichten am 30.10.2024 (siehe Anhang), durch Information auf der Homepage der Gemeinde Nottuln und durch die sozialen Netzwerke aufmerksam gemacht. Eine persönliche Einladung aller Einwohner des Ortskerns hat nicht stattgefunden.

	seit August vorgenommenen Änderungen sind nicht nachvollziehbar und erscheinen teils willkürlich. Warum die Alte Vikarie, das Pfarrheim und Teile der Tiefen Straße auf einmal ausgeschlossen sein sollen, ist aus unserer Sicht erklärungsbedürftig. Engagement für den Erhalt des historischen Ortskerns als gemeinsames Ziel Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir möchten nochmals betonen, dass wir an einer positiven Entwicklung des Historischen Ortskerns, unserer Heimat, sehr interessiert sind. Dabei müssen jedoch auch die Interessen der Eigentümer gewahrt werden. Das Vorgehen der Gemeinde zur Erhaltungssatzung lässt daran zumindest Zweifel aufkommen. Nichtansässige Investoren können Projekte schnell durchsetzen, während ansässige Eigentümer Einschränkungen auferlegt bekommen sollen und im Vorfeld des Erlasses bisher nicht angemessen einbezogen wurden. Dies können wir nur schwer nachvollziehen. Wir hoffen sehr, dass unsere Zweifel durch eine angemessene Information seitens der Gemeindeverwaltung beseitigt werden können, denn hier geht es um das Schönste, was Nottuln zu bieten hat. Dieses zu bewahren, liegt uns allen am Herzen.	Darüber hinaus sprechen Sie das Thema der Ungleichbehandlung von Bauvorhaben an. Das Projekt „Stiftsstraße 5“ kann tatsächlich als Auslöser einer Steuerungsmöglichkeit für den historischen Ortskern gesehen werden, denn zum damaligen Zeitpunkt, als der Bauantrag zur Stiftsstraße 5 eingereicht worden ist, gab es kein Steuerungsinstrument, um das Bauvorhaben verhindern zu können. Dennoch haben wir uns gemeinsam – Verwaltung, Rat und Bauherr/Architekt – auf den Weg gemacht um das Bauvorhaben zu modifizieren. Insgesamt hat sich der Mobile Gestaltungsbeirat des LWL drei Mal mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. In der Ausschusssitzung Planen und Bauen am 13.02.2024 wurde der angepasste Entwurf dann nochmals vorgestellt und es wurde der Beschluss gefasst das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Vorgehen nicht widersprüchlich, sondern es bleibt das Ziel, dass durch das Aufstellen der Erhaltungssatzung und einer Gestaltungs- sowie Werbesatzung zukünftig eine unkontrollierte Entwicklung im Ortskern verhindert werden soll. Im Rahmen des Prozesses zur Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde auch die Möglichkeit eines Bebauungsplanes diskutiert. Hier sind wir allerdings zu dem Entschluss gekommen, dass dies nicht der richtige Weg für den Ortskern ist. Im Anhang habe ich Ihnen die Präsentation von Herrn Guttek vom Planungsbüro farwickgrote partner, die bei der Öffentlichkeitsveranstaltung gezeigt wurde, beigefügt. Schauen Sie sich diese gerne in Ruhe an. Da es bei der Aufstellung einer Erhaltungssatzung keine verpflichtende Beteiligung gibt, können Sie auch nach dem 15.11.2024 eine Stellungnahme abgeben. Die Kolleginnen aus der Stadtplanung sind auch gerne bereit sich die Zeit zu nehmen, um sich mit Ihnen oder Ihrer Familie über die Auswirkungen einer Erhaltungssatzung auszutauschen, sofern Sie noch weitere Rückfragen haben. Seien Sie sich aber sicher, dass es sowohl in meinem, als auch in dem Interesse der Verwaltung ist, dass wir einen guten Weg finden, um unseren historischen Nottulner Ortskern in seiner einzigartigen Form zu schützen.
2.	wir sind Anwohner am Twiälf Lampen Hok xx im Ortskern und unterliegen wohl damit auch der neu vorgestellten Erhaltungssatzung sowie die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung.	die Satzungen sind derzeit noch nicht fertig gestellt, sondern befinden sich noch in der Endphase der Erarbeitung. Informieren Sie sich gerne regelmäßig auf unserer Homepage zu aktuellen Informationen zu den Satzungen.

	Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mit freundlicherweise beide Satzungen im letzten Entwurfsstadium per e-Mail zusenden könnten oder aber einen Hinweis geben könnten, wo ich diese Entwürfe online einsehen kann. Weitere Stellungnahme: vielen Dank für Ihre Information. Leider konnten wir bei der Infoveranstaltung am 07.11. nicht teilnehmen. Gibt es zu dieser Veranstaltung einsehbare Präsentationen / Protokolle? Gerne können Sie mir natürlich auch die Satzung im Entwurfsstadium übermitteln. Danke und herzliche Grüße!	in der Anlage übersende ich Ihnen die Präsentation vom 07.11.2024.
3.	diese Woche erfuhr ich von dem Termin am 7.11.2024 zum Thema, an dem ich gerne teilgenommen hätte. Grundsätzlich begrüße ich den Vorstoß; Nottuln muss im Kern erhalten bleiben. Die Frist von knapp einer Woche scheint mir sehr kurz auch wenn Sie darauf hinweisen, dass "rechtlich keine Form der Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Aufstellung einer Erhaltungssatzung erforderlich ist". Die Bereitschaft zur Mitwirkung und Unterstützung der Beteiligten sollte nicht unterschätzt werden. Ggf. wollen Sie das bei künftigen Entscheidungen in dieser oder ähnlicher Angelegenheit berücksichtigen.	vielen Dank für Ihre Anregung. Wir begrüßen die Mitwirkung von Bürgern ausdrücklich. Informieren Sie sich gerne regelmäßig auf unserer Homepage über aktuelle Beteiligungsmöglichkeiten. Gerne können Sie sich jederzeit mit Anregungen an uns wenden.
	Im Anhang ist eine Rückmeldung für die Gestaltungs-und Erhaltungssatzung für Nottuln Bitte weiterleiten Hiemit möchten wir und bei allen Beteiligten bedanken und hoffen auf eine baldige Verabschiedung der Gestaltungs-und Erhaltungssatzungsatzung für Nottuln. Der Vortrag und die Einlassungen waren überaus anregend und es wurde sehr deutlich, welche Gebäude im Dorfkern stielvoll sinnvoll sind und welche	herzlichen Dank für die Zusendung Ihre Stellungnahme. Hiermit bestätige ich Ihnen den Eingang und die Weiterleitung an das Planungsbüro. Wenn Sie noch offene Fragen haben, melden Sie sich gerne bei uns.

	nicht. Auch andere Ortschaften und Städte, so wurde gesagt, haben mindestens diese Art der Satzung. Wir sehen es somit, da es keinen Bebauungsplan und keine Denkmalsatzung mit feststehenden Parametern für Nottulns Ortskern gibt, als Mindestschutz für eben diesen Ortskern an. Ob es ein ausreichendes Instrument ist, wird sich dann zeigen	
--	---	--

Verfahrensschritt: Stellungnahmen Erhaltungssatzung – Offenlage der Satzung

Zeitraum: 03.12.2024-17.12.2024

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		mein Mailverkehr zu o.g. Angelegenheit mit Herrn Bürgermeister Dr. Thönnies dürfte Ihnen ja bereits bekannt sein. Ich habe mir die Satzungsentwürfe jetzt einmal durchgeschaut und habe - namens meiner Familie, die in der xx ansässig ist, - einige Nachfragen zu den Entwürfen, um deren Beantwortung ich herzlich bitte: Warum ist der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gegenüber einem ersten Entwurf verkleinert worden und warum sind z.B. Bereiche an der Tiefen Straße oder der Heriburgstraße gegenüber der Ursprungsplanung herausgenommen worden? Dahinter steckt die Frage: Wie wird der genaue räumliche Geltungsbereich der Satzung begründet? So stehen ja z. B. im mittleren Bereich der unteren Hagenstraße einige Bauten, die erst in den 70er Jahren oder später gebaut wurden und mithin nicht prägend für einen historischen (!) Ortskern sein können. Gehe ich recht in der Annahme, dass aufgrund der Satzungsentwürfe zusätzliche Solarflächen nicht mehr genehmigungsfähig sind? Auch nicht auf rückwärtigen Dachflächen? Gehe ich recht in der Annahme, dass ab sofort jede noch so kleine bauliche Änderung an den Gebäuden Hagenstraße xx von genehmigt werden muss? Bislang war doch davon auszugehen, dass z.B. eine	gerne nehmen wir auf Ihre Fragen Bezug. Aufgrund der Vielzahl Ihrer Fragen habe ich diese zur Übersichtlichkeit nummeriert: <i>Warum ist der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gegenüber einem ersten Entwurf verkleinert worden und warum sind z.B. Bereiche an der Tiefen Straße oder der Heriburgstraße gegenüber der Ursprungsplanung herausgenommen worden? Dahinter steckt die Frage: Wie wird der genaue räumliche Geltungsbereich der Satzung begründet? So stehen ja z. B. im mittleren Bereich der unteren Hagenstraße einige Bauten, die erst in den 70er Jahren oder später gebaut wurden und mithin nicht prägend für einen historischen (!) Ortskern sein können.</i> Die ursprüngliche Darstellung zeigte zunächst eine Abgrenzung der Untersuchungsbereiche für eine Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung sowie für eine ursprünglich geplante Denkmalbereichssatzung (jetzt Erhaltungssatzung) auf Basis eines Vorschlags der Gemeinde Nottuln. Dieser Vorschlag erfolgte noch ohne analytische Grundlage und war als vorläufiger

Dachsanierung oder ein Dachausbau zu Wohnzwecken nicht unbedingt genehmigungspflichtig war, oder? Wie ist die Genehmigung nach Erhaltungssatzung künftig zu beantragen? Ist in jedem Fall ein Architekt hinzuzuziehen? Wer entscheidet über die Genehmigung (Gemeinde(Verwaltung oder politische Gremien)?/Kreis)?

Wie plant die Gemeinde mit Häusern im Ortskern umzugehen, die verwaist sind und derzeit aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse zunehmend verwahrlosen und verfallen? So steht etwa das Gebäude Hagenstraße 4 seit einigen Jahren komplett leer. Es ist nach Lage der Dinge nicht davon auszugehen, dass die jetzigen Eigentümer eine Sanierung angehen. Eine Erhaltungssatzung ändert hieran gar nichts.

Aufgrund des in der Erhaltungssatzung codifizierten Gebots, dass auch künftig eine kleinteilige Parzellierung vorzusehen ist, wäre eine (derzeit rein fiktive(!)) künftige bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Hausnummer 3 und 5, wenn überhaupt nur einzeln möglich (was sich aber durch die Größe unseres Grundstücks Nummer 5 fast schon ausschließt) und nicht als Gesamtparzelle, oder?

Über eine Rückantwort freue ich mich!

Arbeitsstand zu verstehen. Dies ist in den politischen Ausschusssitzungen entsprechend kommuniziert worden.

Ein erster Entwurf der räumlichen Geltungsbereiche für die Erhaltungssatzung sowie für die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist dann im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 07.11.2024 veröffentlicht worden. Auch diese sind dabei zunächst noch als vorläufige Geltungsbereiche gekennzeichnet worden. Dabei unterscheiden sich die räumlichen Geltungsbereiche beider Satzungen in ihrer Größe. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse der Ortsbildanalyse des Büros farwickgrote partner Architekten BDA Stadtplaner unter Berücksichtigung städtebauhistorischer, gestalterischer/ortsbildbezogener, funktionaler und auch stadträumlicher Kriterien. Dabei ist der Bereich an der Heriburgstraße (zwischen Daruper Str. und Twiaelf-Lampen-Hok) nicht mit in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen worden, da die Straße und die daran entstandene Bebauung erst nach 1990 entstanden sind. Der Bereich an der Tiefen Straße ist ebenfalls nicht Bestandteil des Geltungsbereichs geworden, da der Straßenverlauf zwar auf einer historischen Wegetrasse beruht, der Ausbau und eine Bebauung aber erst nach 1950 erfolgt sind. Beide Bereiche sind somit nicht Bestandteil des erhaltenswerten historischen Ortskerns Nottulns. Anders verhält es sich mit der Hagenstraße: In der Analyse historischer Karten zeigt sich deutlich, dass die Hagenstraße ein wesentlicher Bestandteil des historischen Straßen- und Wegenetzes sowie der Bebauungsstruktur des Ortskerns darstellt. Dabei weisen sowohl der obere Bereich der Hagenstraße als auch der untere Bereich denkmalgeschützte als auch erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude auf: Hausnummer Nr. 2, 4, 11, 13, 17 und 20. Auch die übrige Bebauung weist in Teilen prägende Gestaltmerkmale des historischen Ortskerns hinsichtlich der Geschossigkeit, der Traufständigkeit der Bebauung, der Materialität und Farbigkeit von Fassaden sowie von Fenster und Türen auf und fügt sich so überwiegend in das Erscheinungsbild der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortsbildes ein, auch wenn die Bebauung selbst nicht historisch und nicht im Ganzen erhaltenswert ist. Daher ist die Hagenstraße in ihrer gesamten Länge in den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen worden.

Im Übrigen wird mit dem Erlass der Satzung als erste Stufe zunächst das Erhaltungsgebiet flächenhaft gekennzeichnet, d.h. es wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes i. S. eines Ensembleschutzes festgestellt, aber noch nicht die Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Gebäude. Dies erfolgt

erst in der zweiten Stufe bei der konkreten Prüfung des Vorhabens im Einzelfall.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ist nach der Bürgerinformation am 07.11.2024 aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme erneut überprüft und überarbeitet worden. So ist im nun offengelegten Entwurf der räumliche Geltungsbereich um den Bereich um die alte Vikarie südlich des Nonnenbachs (Flurstücke 618 und 1069) ergänzt worden, da auch diese Bebauung prägend für die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist größer als der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, umfasst den gesamten Ortskern und ist gegliedert in zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Nottuln“, zusätzlich werden die in Insellage verbleibenden Teile der Tiefe Straße sowie der östlichen Seite der Heriburgstraße dem Teilbereich 1 zugeordnet. Obwohl diese Bereiche überwiegend erst seit den 1990er Jahren bebaut sind, stehen sie im unmittelbaren räumlichen, funktionalen und typologischen Zusammenhang mit dem in der Erhaltungssatzung beschriebenen historischen Ortskern. Daher sind an diese Bereiche die gleichen gestalterischen Anforderungen zu stellen. Teilbereich 2 „Erweiterter Ortskern“ umfasst die weiteren Bereiche des Ortskerns, die sich südlich an den historischen Ortskern anschließen, insbesondere entlang der ehem. Bundesstraße 525 (Potthof/Daruper Straße) sowie den Bereich Schlaunstraße/Von-der-Reck-Straße/Hanhoff.

Gehe ich recht in der Annahme, dass aufgrund der Satzungsentwürfe zusätzliche Solarflächen nicht mehr genehmigungsfähig sind? Auch nicht auf rückwärtigen Dachflächen?

Gemäß Erhaltungssatzung beeinträchtigen Solaranlagen die Wahrnehmbarkeit der ortstypischen Dachlandschaft aus roten Tondachziegeln und sind in der Regel nicht verträglich mit den Erhaltungszielen. Sie sind daher äußerst behutsam mit Rücksicht auf das städtebauliche Erscheinungsbild der prägenden Dachlandschaft zu planen. Es handelt sich dabei nicht um einen grundsätzlichen Ausschluss von Photovoltaik im historischen Ortskern.

Auch in der Gestaltungssatzung ist Photovoltaik nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Auf rückwärtigen Dachflächen sind Solaranlagen grundsätzlich erlaubt, auf straßenzugewandten Dachflächen sind sie allerdings nur zulässig, wenn sie aus technischen Gründen auf rückwärtigen Flächen nicht möglich sind. In diesem Fall sind sie auch auf straßenzugewandten Dachflächen unter den in der Satzung aufgeführten Auflagen zulässig.

Diese Festsetzungen stellen eine Kompromisslösung zwischen dem Erhalt des historischen Ortsbildes auf der einen Seite und den Anforderungen an eine klimagerechte Bebauung auf der anderen Seite, dar, für die beides ein hohes öffentliches Interesse besteht.

Aufgrund des in der Erhaltungssatzung codifizierten Gebots, dass auch künftig eine kleinteilige Parzellierung vorzusehen ist, wäre eine (derzeit rein fiktive(!)) künftige bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Hausnummer 3 und 5, wenn überhaupt nur einzeln möglich (was sich aber durch die Größe unseres Grundstücks Nummer 5 fast schon ausschließt) und nicht als Gesamtparzelle, oder?

Der Nottulner Ortskern wird durch eine kleinteilige Bebauung geprägt, die sich im Wesentlichen dadurch auszeichnet, dass die ehem. Kuriengebäude als besonderer Gebäudetypus in ihrer Maßstäblichkeit und ihren Proportionen der übrigen ortstypischen Wohn- und Geschäftshausbebauung übergeordnet sind. Diese Maßstäblichkeit ergibt sich auch aus der der Bebauung zugrunde liegende Parzellierung der Baugrundstücke. Diese ist insbesondere in Bereichen mit geschlossener Bauweise (z.B. Kirchplatz, Kurze Straße, Kirchstraße und Hagenstraße) überwiegend kleinteilig. Der Erhalt dieser typischen Bebauungsstruktur ist in Verbindung mit dem Erhalt der vorhandenen überwiegend kleinteiligen Parzellierung sowie der Ablesbarkeit der kleinteiligen Fassadenabschnitte bei Bereichen mit geschlossener Bauweise gehören zu den Erhaltungszielen.

Übergeordnetes Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt des prägenden Ortsbildes, gleichzeitig soll aber auch eine behutsame Weiterentwicklung des Ortskerns im Einklang mit diesem Ortsbild möglich sein. Daher soll in den Fällen, in denen z.B. eine bauliche Entwicklung oder z.B. auch eine

wirtschaftliche Nutzung von Ladenlokalen nur durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke möglich ist, diese ausnahmsweise möglich sein. Bei einer Vereinigung mehrerer Grundstücke im Zuge von Neu- oder Umbaumaßnahmen sind dann bei der Fassadengestaltung Fassadenabschnitte auszubilden, die dem Bild der historischen kleinteiligen Parzellierung des Ortskerns entsprechen. So wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild – nur das Erscheinungsbild, aber eben nicht die tatsächliche bodenrechtliche Parzellierung – der vor der Vereinigung vorhandenen Parzellierung und damit das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Ortskerns weiterhin ablesbar bleibt. Dies ist im Einzelfall zu prüfen, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Begründung zur Erhaltungssatzung wird entsprechend ergänzt, um dies klar zu stellen.

Wie plant die Gemeinde mit Häusern im Ortskern umzugehen, die verwaist sind und derzeit aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse zunehmend verwahrlosen und verfallen? So steht etwa das Gebäude Hagenstraße 4 seit einigen Jahren komplett leer. Es ist nach Lage der Dinge nicht davon auszugehen, dass die jetzigen Eigentümer eine Sanierung angehen. Eine Erhaltungssatzung ändert hieran gar nichts.

Die Gemeinde hat im Jahr 2024 einen Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines neuen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung werden wir uns dieser Thematik annehmen.

Aufgrund des in der Erhaltungssatzung codifizierten Gebots, dass auch künftig eine kleinteilige Parzellierung vorzusehen ist, wäre eine (derzeit rein fiktive(!)) künftige bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Hausnummer 3 und 5, wenn überhaupt nur einzeln möglich (was sich aber durch die Größe unseres Grundstücks Nummer 5 fast schon ausschließt) und nicht als Gesamtparzelle, oder?

Wie bereits in den vorherigen Fragen erwähnt, soll der kleinteilige Charakter des historischen Ortskerns Nottulns gewahrt bleiben. Dies führt jedoch nicht dazu, dass eine gemeinsame bauliche Entwicklung nicht möglich ist.

			Vielmehr ist bei der Gestaltung eines solchen Neubaus das Einfügen in den historischen Ortskern von Bedeutung. Bei einer Vereinigung mehrerer Grundstücke im Zuge von Neu- oder Umbaumaßnahmen sind dann bei der Fassadengestaltung Fassadenabschnitte auszubilden, die dem Bild der historischen kleinteiligen Parzellierung des Ortskerns entsprechen. So wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild – nur das Erscheinungsbild, aber eben nicht die tatsächliche bodenrechtliche Parzellierung – der vor der Vereinigung vorhandenen Parzellierung und damit das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Ortskerns weiterhin ablesbar bleibt. Dies ist im Einzelfall zu prüfen, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Wenn Sie oder Ihre Familie weitere Fragen haben, kommen Sie gerne auf uns zu. Dies habe ich auch xx telefonisch mitgeteilt. Zudem können Sie auch nach Satzungsbeschluss jederzeit einen Beratungstermin in unserem Hause wahrnehmen. Melden Sie sich bei Bedarf gerne bei uns.
--	--	--	---