



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. 199/2009

Produktbereich/Betriebszweig:
09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen

Datum:
09.11.2009

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Aufstellung einer Erhaltungssatzung

Beschlussvorschlag:

Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung trägt der Antragsteller – bzw. die Arbeiten für die Aufstellung werden durch den Antragsteller beauftragt.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.11.2009	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	15.12.2009	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Hintergrund des Antrags:

Die Antragsteller beantragen die Aufstellung einer Erhaltungssatzung. Hintergrund ist, dass ein auf dem Grundstück stehendes ehemaliges Doppelkötterhaus umfassend saniert werden soll.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen greifen so in die Substanz ein, dass ein Bestandsschutz nicht mehr gewährleistet ist.

Der Außenbereich gem. § 35 BauGB ist prinzipiell von Bebauung freizuhalten. Bestimmte Vorhaben sind dennoch zulässig, so z.B. Gebäude für die Landwirtschaft.

Auch nicht privilegierte Vorhaben, wie z.B. Wohnhäuser, sind im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

In dem vorliegenden Fall des Kötterhauses würde jedoch nach jetzigem Stand der öffentliche Belang „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung“ berührt.

Durch die Erstellung einer Erhaltungssatzung kann, nach Aussage der Bauordnungsbehörde des Kreises Coesfeld, dieser Belang „überwunden“ werden. Eine Genehmigung für die Bestandssanierung des Kötterhauses wäre damit, so der Kreis Coesfeld, möglich.

Bewertung des Antrages:

Obwohl der Anlass für den Antrag eindeutig privaten Interessen dient, ist die Überlegung für diesen Bereich eine städtebauliche Erhaltungssatzung aufzustellen nicht abwegig.

Städtebauliche Erhaltungssatzungen dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Inhalt sind bauliche Anlagen, die allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Gemeint sind also vor allem Anlagen, die prägende Bedeutung für ein bestimmtes städtebauliches Ensemble oder einen geschlossenen Altstadtkern haben. Häufig wird hier das Schlagwort städtebaulicher Ensemble-schutz genutzt.

Für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wird ein gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen begründet. Versagt werden können diese Maßnahmen immer dann, wenn sie dem Schutzzweck der Satzung widersprechen. Innerhalb einer Satzung sind auch Maßnahmen, die bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind dem Genehmigungsvorbehalt unterzogen, wie z.B. der Austausch von Türen und Fenster.

Vorlage Nr. 199/2009

In der Regel werden historische Altstadtbereiche, Zechensiedlungen oder Gründerzeitviertel mit Erhaltungssatzungen belegt. Es können aber auch andere Ensembles, wie z.B. ein Schloss mit Nebenanlagen und Parkanlage oder ein Kloster derart geschützt werden.

Ob für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet die Voraussetzungen erfüllt werden, ist nicht ohne weiteres zu bestimmen: Das Gebiet muss eine städtebauliche Eigenart aufweisen, die sich aus seiner städtebaulichen Gestalt ergibt. Die städtebauliche Gestalt muss sich aus einer einzelnen baulichen Anlage oder dem Zusammenwirken mehrerer baulicher Anlagen in ihrem Zusammenhang i. S. einer städtebaulichen Gestaltung mit Gebietsbezug ergeben. Eine städtebauliche Gestalt muss deutlich erkennbar sein und dies ist nur möglich, wenn, wie es § 172 Abs. 3 weiterhin bestimmt, durch die bauliche Beschaffenheit des Gebiets das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild geprägt wird. Der Begriff Städtebau muss jedoch nicht mit dichter „städtischer“ Bebauung zu tun haben.

Aus dem Antrag mit der Beschreibung des Ensembles „Sägewerk“ und aus den beigefügten Fotos (s. Anlage 3) ist erkennbar, dass die gesamte Anlage durchaus einen landschaftsprägenden Charakter aufweist. Ob dies wirklich für eine Erhaltungssatzung ausreicht kann nicht mit abschließender Sicherheit gesagt werden, es ist jedoch davon auszugehen.

Abschließend empfiehlt die Verwaltung dem Antrag zu folgen. Die gesamte Anlage hat – nicht nur aufgrund der Vergangenheit, sondern auch aufgrund der aktiven Gegenwart - eine große Bedeutung für die Gemeinde Nottuln (s. auch Antrag, Anlage 2). Das Ziel diese Anlage zu erhalten ist durchaus im öffentlichen Interesse. Für den Eigentümer bedeutet es neben der Möglichkeit das Doppelkötterhaus umfassend zu sanieren auch gewisse Einschränkungen bezüglich Änderungen auf dem Gelände. Dies betrifft jedoch nur Maßnahmen, die das Erhaltungsziel der Satzung beeinträchtigen.

Wichtig ist es zuletzt herauszustellen, dass das Instrument der Erhaltungssatzung nicht dazu dient Vorhaben im Außenbereich zu ermöglichen. Sowohl die Möglichkeit hier aufgrund der Erhaltungssatzung eine Genehmigung zu erteilen, als auch die Voraussetzungen zur Aufstellung einer solchen Satzung sind in der Regel nicht gegeben.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lage des Geltungsbereiches und Abgrenzung des Geltungsbereiches |
| Anlage 2 | Antrag mit Anlagen |
| Anlage 3 | Fotos |

Verfasst:
gez. Schauer