



<b>Stadtrat</b> <b>am 17.12.2019</b>		öffentlich		
Nr. 13 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/152/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		28.11.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	12.12.2019		Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2019		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Erhaltungssatzung für den Ortskern Seppenrade**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Ortskern Seppenrade.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der historische Ortskern von Seppenrade ist stadtbildprägend. Der Erhalt des Gebäudebestandes sowie deren Baustruktur sind daher von großer stadtplanerischer Bedeutung. Neubauten sollten sich entsprechend dem Umgebungsbestand einfügen.

Die Steuerungsmöglichkeiten unter Hinzunahme des Gestaltungsbeirates sind nur bedingt, da seitens der Bauherrenschaft ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht, soweit die Vorhaben dem Planungsrecht entsprechen.

Mit Einführung der neuen Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen seit dem 1.01.2019 sind Abbrüche nur dann beim Kreis Coesfeld anzeigepflichtig, wenn diese grenzständig an ein Nachbargebäude errichtet wurden oder der Fußboden des obersten Geschosses höher als 7 m ist. Dies entspricht etwa Gebäuden ab 2 bis 3 Geschossen und darüber. Dies bedeutet einen potenziellen Verlust an historisch wertvollen und stadtbildprägenden Gebäuden.

Als Instrument zum Schutz solcher Verluste kann eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) gemäß §§ 172 ff BauGB aufgestellt werden. Im Sinne der Satzung bedürfen der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen im Satzungsgebiet einer Genehmigung nach § 173 BauGB durch die Gemeinde. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt, das Orts- oder Straßenbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Ebenso bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der gemeindlichen Genehmigung. Die

baulichen Entwicklungen im Ortskern könnten so gesteuert werden. Der Gestaltungsbeirat könnte im Einzelfall mit hingezogen werden.

Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung wird im Umkreis um den Dorfkern festgesetzt. In dessen Zentrum befindet sich die St. Dionysius Kirche mit dem Kirchplatz und teilweise historischem Gebäudebestand. Die umliegenden Straßenzüge – Mollstraße, Hauptstraße, Halterner Straße, Antoniusstiege und Dattelner Straße bilden die Grenze des Wirkungs- und Satzungsgebietes. Entlang der Hauptstraße verzahnt sich der öffentliche Raum über einzelne Platzstrukturen mit dem Dorfkern. Als besonderer Anker ist hier der Vorplatz vor der ehemaligen Gaststätte Schulzenhof zu nennen, welcher in der städtebaulichen Konzeption und Stärkung des Ortskernes hervorzuheben ist. Im Sinne der öffentlichen Präsenz dieses Platzes und des Straßenraumes ist auch die nördliche, straßenbegleitende Bebauung der Hauptstraße mit in den Wirkungsraum der Satzung einzubeziehen. Der Kreuzungsbereich Dattelner, Haupt-, Dülmener und Halterner Straße spielt in der Außenwahrnehmung des Ortsbildes eine zentrale Rolle. Da die Grundstücksfläche zwischen der Halterner Straße und der Antoniusstiege nicht Teil einer Bebauungsplanung ist und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich auf Grundlage des § 34 BauGB ableiten lässt, wird dieser Bereich ebenfalls in die Erhaltungssatzung einbezogen.

#### **IV. Anlagen:**

- Erhaltungssatzung für den Ortskern Seppenrade