

**Stellungnahme des Fachbereiches III – Bauamt zur Drucksache 11/0121:**

Ein Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten (Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB). Ein notwendiges positives Planungsziel ist nicht erkennbar. Negativplanungen sind nicht zulässig. Momentan wird die Zulässigkeit von Vorhaben (eventuelle Umbauten am Gebäude und Nutzungsänderungen) nach § 34 BauGB beurteilt. Im aktuellen FNP ist das Schloss als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen Gastronomie Kultur“ dargestellt. Das Bauamt geht davon aus, dass die nähere Umgebung einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO entspricht (s. unten). Die hier allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wären auch Bestandteil eines Bebauungsplanes. Nicht erwünschte Nutzungen (Spielhalle etc.) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Bauliche Veränderungen unterliegen den strengen Regeln des Denkmalschutzes. Zusammenfassend besteht kein Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan.

Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB kann nur im Zusammenhang mit einem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erlassen werden und ist erstmal zwei Jahre gültig und kann während der Planaufstellung um ein weiteres Jahr verlängert werden.

**BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.