

Eitorf, den 19.04.2011

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Hartmut Derscheid

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	28.06.2011
Hauptausschuss	12.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Errichtung von Garagengebäuden im Gelände des Hermann-Weber-Bades
Hier: Antrag der DLRG vom 06.09.2009
Antrag XARIFA vom 20.06.2010

Beschlussvorschlag:

- I. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt aus bauleitplanerischen/städtebaulichen Gesichtspunkten den Vorhaben
 - a) zu.
 - b) nicht zu.

- II. Der Hauptausschuss stimmt den Vorhaben
 - a) grundsätzlich mit folgenden Maßgaben zu:
 1. Die Gemeinde Eitorf stellt die entsprechenden Grundstücksflächen gegen Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages/Pachtvertrages zur Verfügung.
 2. Die Vorhabenträger sind mittels einer vertraglichen Regelung zu verpflichten
 - auf jedwede Ansprüche bezüglich der Unterhaltung des Eipbachdeichweges (Zufahrt vom „Am Eichelkamp“) zu verzichten und, sofern sich auch wegen ihrer Nutzung eine bauliche Ertüchtigung des Weges nach den einschlägigen technischen Regeln als erforderlich erweist, deren Kosten auf Verlangen der Gemeinde zu übernehmen sowie
 - eine neue Zaunanlage zwischen Erbbaugrundstücken und Hermann-Weber-Bad auf eigene Kosten zu errichten.
 - b) nicht zu.

Begründung:

1 Allgemeines

Zur Errichtung von Vereinsheimen wurden sowohl der DLRG als auch XARIFA Grundstücksflächen aus dem Gelände des Hermann-Weber-Bades durch die Gemeinde Eitorf zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Erbbaurechtsverträge haben eine Laufzeit von 30 Jahren und enden am 31.12.2028. Sie betreffen ausschließlich die Grundstücksflächen der Gebäude (**Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster**).

Beide Vereine beantragen (**Anlage 3**) nunmehr die Errichtung von Doppelgaragen in unmittelbarer Nähe Ihrer Vereinsheime. Diese sollen einerseits (DLRG) zur Unterbringung von Fahrzeugen für die Wasserrettung (Sprinter mit einem zul. Gesamtgewicht von 3,5 t und Anhänger mit einem zul. Gesamtgewicht von 1,8 t) und andererseits (XARIFA) für die Unterbringung eines Anhängers sowie diverser Ausstattungsgegenstände wie Zelten, Tischen, Gastrogeräten usw. genutzt werden. Für diese Garagen schätzt die Verwaltung eine Grundfläche von je ca. 150 m² (brutto; ca. 10x15m).

Für die beabsichtigte Errichtung von Garagengebäuden müssen zusätzliche Flächen aus dem Hermann-Weber-Bad in Anspruch genommen werden. Zudem wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erforderlich werden. Dies bedarf zunächst einer Grundsatzentscheidung.

2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die geplanten Bauvorhaben liegen innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf. Da es sich um einen sog. nicht-qualifizierten Bebauungsplan handelt, ist die Frage, ob es sich um einen baurechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB; Bebauung bei Einfügen grundsätzlich zulässig) oder einen Außenbereich (§ 35 BauGB; Bebauung nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig) handelt, nach den realen Gegebenheiten vor Ort und ergänzend nach anderen vorhandenen planerischen Aussagen zu klären.

Nach den Gegebenheiten vor Ort endet der Innenbereich mit der jetzigen Bebauung und die geplanten Vorhaben würden daher im Außenbereich/Freiraum liegen. Diese Sichtweise ist vertretbar, vernachlässigt indes eine ganzheitliche Betrachtung des Bad-Geländes einschließlich des diesem als Annex zugehörigen Außengeländes auf der Fläche des ehemaligen Freibads. Es ist daher nach den realen Gegebenheiten sowohl eine Einordnung als Innen- wie auch als Außenbereich möglich.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich „Grünfläche –Badeplatz/Freibad“ dar. Nach dem Siegerentwurf und beschlossenen Rahmenplan zum Regionale 2010-Projekt „Eitorf – Sprung an die Sieg“ soll der Bereich nördlich des Eipbachs und westlich der nördlichen Fortsetzung der Achse Färberweg als „grüne Tasche“ ausgebildet werden. Entwicklungsziel ist demnach die Stärkung des Freiraums unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung (Schul- und Sportzentrum).

Der Rahmenplan will damit deutlich machen, dass die Freiraumbetonung dann zurücktreten soll, wenn anderenfalls Belange der Schulen und der vorhandenen sportorientierten Nutzungen gefährdet oder beeinträchtigt werden. Städtebaulich bedeutet dies eine Vertretbarkeit der beiden beantragten Vorhaben, wenn diese für die Nutzung des vorhandenen Tauch- und Schwimmsportzentrums **unabdingbar** oder **zumindest betriebsnotwendig** sind.

Die Vorhabenträger haben dazu vorgebracht, dass sie die Unterbringung der erwähnten Fahrzeuge, Geräte und Möbel in unmittelbarer Nähe zu ihren Vereinsheimen als betriebsnotwendig erachten und aus diesem Grund die Positionierung der Fahrzeuge an einem anderen Ort in der Gemeinde, beispielsweise auf angemieteten gewerblichen Grundstücken Im Auel oder Altebach, nicht näher verfolgt wurde. Davon ausgehend wäre das städtebauliche Ermöglichen der beiden Vorhaben zur Stärkung und Sicherung der vorhandenen Nutzung notwendig und würde in der Folge daraus den Aussagen des Rahmenplans nicht widersprechen.

Sofern der APUE in Ausübung des beschriebenen Beurteilungsspielraums dieser Einschätzung folgt, kann die Einordnung der in Betracht kommenden Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 27, Flurstück 218 (HWB) in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB mit sachlichen Gründen vertreten werden und stünden der zukünftigen Einvernehmenserteilung zumindest keine grundsätzlichen Bedenken entgegen, wenn sich die Bauvorhaben dann auch in ihrer konkreten Ausgestaltung in die nähere Umgebung einfügen, wie dies § 34 BauGB erfordert. Sie sollten

dann aber in jedem Fall in der Flucht den bereits vorhandenen Vereinsheimen der DLRG und XARIFA angepasst werden.

3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Vereinsgebäude erfolgt über den Weg mit wassergebundener Decke auf dem Eipbachdeich, der - soweit erkennbar - höchstens einem Wirtschaftswegestandard entspricht. Die Entwässerung ist ungeregelt. Bei dem Weg handelt es sich ursprünglich um eine befestigte Deichkrone. Angaben zum Oberbau liegen nicht vor. Der Weg ist seit je her aus eben diesen Gründen für den Kfz-Verkehr grundsätzlich gesperrt und allein für die jetzige notwendige Andienung und gelegentliche Fahrten von Unterhaltungsfahrzeugen (Bauhof, Wasserverband) zugelassen. Bei häufigem Befahren mit schweren Fahrzeugen ist mit Schäden insbesondere im Randbereich zu rechnen. Sofern nachhaltig Folgekosten im Rahmen der der Gemeinde obliegenden Unterhaltung vermieden werden sollen, wäre zumindest bis zu den neuen Zufahrten ein Ausbau mit einem Oberbaustandard gem. Bauklasse VI RSTO (10 cm Tragdeckschicht auf ausreichender Frostschutzschicht) sinnvoll und erforderlich. Dies würde Kosten von geschätzt 30.000 € bedeuten, die durch die neue Nutzung verursacht würden und daher von den Vorhabenträgern zu übernehmen wären. Alternativ ist zumindest sicher zu stellen, dass durch die neue Nutzung Forderungen nach einer gegenüber dem jetzigen Zustand gesteigerten Unterhaltung, auch was beispielsweise den Winterdienst betrifft, ausgeschlossen sind (so im Sinne einer Minimalforderung der Beschlussvorschlag II a).

Die Erschließung im übrigen (Wasser, Abwasser, Strom) ist gesichert bzw. nicht von Belang.

4 Hermann-Weber-Bad

Hinsichtlich der Nutzung und des Betriebs des Bades bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen einen Bau von Garagen im markierten Bereich. Allerdings muss die vorhandene Einfahrt bestehen bleiben. Sie ist für die Versorgung des HWB mit Material beziehungsweise für die Arbeiten in der Außenanlage notwendig. Der bestehende Zaun soll so versetzt werden, dass eine Trennung Garagen / Liegeflächen HWB erfolgt und kein Zugang von den Garagen zum HWB möglich ist.

Die bestehenden Vereinsheime und der Bereich des HWB sollen ebenfalls durch einen Zaun getrennt werden, so dass kein Zugang über die Vereinsheime zum HWB möglich ist. Weiterhin dürfen die Bauarbeiten nur außerhalb der Öffnung der Außenanlage erfolgen, um eine Störung der Besucher des HWB auszuschließen.

Die diesbezüglichen Arbeiten bzw. Kosten wären von den Vorhabenträgern zu übernehmen.

5 Liegenschaften

Für die Erbbaugrundstücke der bestehenden Vereinsheime wurde seinerzeit ein Erbbauzins in Höhe von jährlich 1.095 DM / 559,86 € (559,86 €/140 qm = 4 €/qm) mit der DLRG und 1.050 DM / 536,86 € (536,86 €/134 qm = 4 €/qm) mit Xarifa vereinbart. Grundlage für die Höhe des Erbbauzinses war ein angenommener Grundstückswert von 130 DM/qm und eine 6%ige Verzinsung. Derzeit beträgt der Erbbauzins jährlich 1.224,08 €. Davon entfallen auf die DLRG 624,88 € und auf Xarifa 599,20 €.

Für den Fall eines Vertragsabschlusses ist seitens der Verwaltung beabsichtigt, die bestehenden Verträge um die Zusatzfläche bei homogener Laufzeit des Erbbaurechts zu ergänzen, so dass sich der jeweils vereinbarte Erbbauzins (derzeit rund 4,50 €/qm (1.224,08 € / 274 qm)) auch auf die neuen Flächen erstrecken würde.

6 Sonstiges

Beide Vereine haben Vorschläge zur Lage der geplanten Doppelgaragen gemacht. Die DLRG schlägt vor, eine Doppelgarage direkt nordwestlich an das bestehende Vereinsheim des DLRG zu errichten. Problematisch ist hier jedoch, dass der Tauchclub dort bereits ein Carport errichtet hat. Der Tauchclub hat vorgeschlagen, eine Doppelgarage nordwestlich der befestigten Toreinfahrt zu errichten. Eine Lösung für beide Vereine könnte sein, beide Doppelgaragen zusammen nordwestlich der Toreinfahrt zuzulassen, wie es auf dem beiliegenden Plan dargestellt ist (**Anlage 2 – Lageskizze – Vorschlag**).

Sowohl Lage wie auch Ausführung der Doppelgaragen sollen im Detail mit den Vereinen geklärt werden.

Anlage(n)

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | - Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 2 | - Lageskizze – Vorschlag |
| Anlage 3a | - Antrag DLRG |
| Anlage 3b | - Antrag Xarifa |