Eitorf, den 13.08.2015

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	02.09.2015
Rat der Gemeinde Eitorf	19.10.2015

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I (ehem. Schulgebäude, St. Josef-Straße), 23. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge siehe Begründung.

Begründung:

1. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 28.04.2015

„gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen. Planungen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

2. Amprion GmbH, Schreiben/E-Mail vom 08.05.2015

„mit Schreiben vom 07.01.2015 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung beste-

hen aus unserer Sicht keine Bedenken. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

3. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 11.05.2015

„gegen die geänderten bzw. ergänzten Teile des Entwurfs zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf-West I, bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken. Wir gehen davon aus, dass durch die vorliegende Änderung kein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für landwirtschaftliche Flächen entsteht. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

4. LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 18.05.2015

„vielen Dank für die Zusendung Ihres Schreibens zur erneuten öffentlichen Auslegung des o.g. Bauleiplanentwurfs.

Zwar haben Sie einige der Anregungen meiner Stellungnahme vom 2.2.2015 berücksichtigt, manche jedoch nicht. Daher wiederhole ich, dass das Baudenkmal nicht nur das Schulgebäude umfasst, sondern auch der ehemalige Schulhof in der Bezeichnung „Schule“ mit impliziert ist, weil er maßgeblicher Teil der Funktion des Gebäudes ist. Der Schulhof ist auch heute noch als Freifläche vorhanden und von einer Mauer umfasst, die ebenfalls denkmalwert ist, auch wenn sie in jüngerer Zeit großen Teils ausgebessert und instandgesetzt worden ist, weil sie die ehemalige Schulhoffläche begrenzt und ablesbar hält. Der Umfang des Baudenkmals ist daher entlang der Schulmauer mit der roten Kästchenlinie sowie mit einem D im Quadrat darzustellen.

Abgesehen davon ist das Baufeld, das eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich des Baudenkmals umfährt, maximal auf seine heute vorhandene Breite zu beschränken und nicht durch die Verlängerung des dahinter anschließenden Bauteils zu verbreitern. Ein wie in der Plan-darstellung gezeichnetes Gebäude, das über die Baukörperbreite des Baudenkmals herausragt, würde das Erscheinungsbild des Baudenkmals erheblich beeinträchtigen, weil die historischen Grenzen verunklart werden und der Neubau an dieser Stelle in den Vordergrund treten würde. Wünschenswert aus denkmalfachlichem Blick wäre das Zurückspringen des Neubaus hinter das denkmalgeschützte Gebäude.

Außerdem wiederhole ich, dass die Festsetzungen zur Baukörperform, Dachneigung usw. nicht denjenigen des Baudenkmals entsprechen. Daher rege ich erneut an, das Baudenkmal von der vorgesehenen Nutzungsschablone zu befreien. Da Änderungen der Dachform denkmalrechtlich nicht erlaubnisfähig sind, ist es auch nicht sinnvoll, planungsrechtlich Voraussetzungen dafür zu schaffen.“

Abwägung:

Entsprechend der textlichen Beschreibung des Baudenkmal Nr. A 51 aus der Liste der Baudenkmäler der Gemeinde Eitorf kennzeichnet der Änderungsbebauungsplan das ehemalige Schulgebäude als Baudenkmal im Sinne einer Einzelanlage. Gem. § 9 DschG NW sind auch Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmal erlaubnispflichtig, hierauf wird unter Ziffer 3 der 'Hinweise, nachrichtliche Übernahme' des Änderungsbebauungsplans hingewiesen. Insofern ist aufgrund der geltenden Gesetzeslage sichergestellt, dass sowohl Maßnahmen am Gebäude selbst (z.B. durch Anbauten) als auch Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Schulhofes und der sonstigen Grundstücksfläche mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind. Außerdem setzt der Änderungsbe-

bauungsplan keine überbaubaren Flächen im Bereich des ehemaligen Schulhofes fest. Bauliche Details sind, insbesondere der unmittelbare Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude, sofern der derzeitige Zustand verändert werden soll, im Baugenehmigungsverfahren im Detail mit der Denkmalbehörde zu entwickeln bzw. abzustimmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen geben hierfür einen Rahmen und schließen den Vorschlag, mit einer neuen Anschlussbebauung hinter der Gebäudekante des Baudenkmals zurückzutreten, nicht aus.

Das Baudenkmal ist aufgrund des Denkmalschutzes in seinen Grundzügen nicht veränderbar, so dass der Feststellung, die Festsetzungen des Bebauungsplans seien hinsichtlich Baukörperform, Dachneigung u.a. auf das ehemalige Schulgebäude nicht anwendbar, zugestimmt wird. Die Festsetzungen sind jedoch erforderlich und finden dann Anwendung, wenn das Baudenkmal nicht mehr besteht, etwa aufgrund einer Zerstörung durch Brand, Sturm o.ä., und die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche neu bebaut werden soll. Insofern ist die vorgeschlagene Befreiung des betroffenen Baufensters von der vorgesehenen Nutzungsschablone auf lange Sicht nicht zweckdienlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss weist auf die - aufgrund der Stellungnahme des LVR vom 02.02.2015 - erfolgten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes hin und empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, gemäß Abwägung, den vorgeschlagenen Änderungen nicht stattzugeben.

5. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität, Schreiben vom 21.05.2015

„im unter Bezug genannten Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgebracht.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

6. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Schreiben vom 26.05.2015

„gegen das geplante Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken.“

Abwägung:

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis.