

STADT ERFSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -61-

öffentlich

V 536/2013

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 04.11.2013

gez. Wirtz			gez. Erner, Bürgermeister	05.11.2013
Amtsleiter	RPA	- 20 -	BM / Dezernent	Datum Freigabe -100-

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.11.2013	vorberatend
Rat	10.12.2013	beschließend

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 173, Erfstadt-Gymnich, Schloss
Aufstellungsbeschluss**

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erfstadt, den

Beschlussentwurf:

Gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung, wird beschlossen, für das im Anlageplan ersichtliche Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Anlageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 173, Erfstadt-Gymnich, Schloss.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung (Anlagepläne 1,2 und 3) die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung) gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Begründung:

Schloss Gymnich befindet sich kurz vor Beginn einer umfangreichen Sanierungsphase.

Der Erhalt von Baudenkmalern ist mit ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit eng verknüpft. Das Konzept des neuen Eigentümers (Familie Overlack) sieht dazu u.a. vor, auf dem Schloss Veranstaltungen und Festivitäten auszurichten. Eine Wirtschaftlichkeitsanalyse hat erbracht, dass man insbesondere für Events mit Gruppen von mehreren hundert Personen im relevanten

Umkreis wenige Räumlichkeiten vorfindet, so dass die neue Nutzung des Schlosskomplexes auf Gruppen dieser Größe ausgerichtet werden soll.

Um funktional bedingte Eingriffe in die historischen Schlossbauten zu vermeiden, hat sich Familie Overlack entschieden, die Wohnbereiche der Familie in den Gebäuden der seitlichen Wirtschaftsgebäude (Wirtschaftshof) zu realisieren. Damit wird sich der zentrale Schlossbereich künftig gliedern in einen privaten Hof, der auch separat erschlossen ist, und in einen öffentlichen Schlosshof, der den Gästen von Hauptschloss, Orangerie und Kavaliersgebäude zur Verfügung steht (s. Anlagepläne 1,2 und 3).

Diese die historischen Bauten schonende Strategie erfordert bauliche Maßnahmen für den Wirtschaftshof, für die bereits ein Bauantrag bei der Stadt Erfstadt vorgelegt wurde (s. V 537/2013: Umbau, Erweiterung und Neubau des Wirtschaftshofes am Schloss Gymnich; Einvernehmen gem. § 36 (1) Baugesetzbuch). Dieser Bauantrag beschreibt geringfügige Ergänzungen bestehender Gebäude auf Grundstücksflächen, die bisher schon bebaut waren. Die Umgestaltungen im privaten Bereich des Wirtschaftshofes und der Vorburg können somit größtenteils schon im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens genehmigt und in einem ersten Schritt realisiert werden.

Die Realisierung der Orangerie und der Neubau von Garagen (s. Anlageplan) bedingt jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens. Wie andere vergleichbare Burg- bzw. Schlossanlagen verfügte auch Gymnich früher über eine geschlossene Vorburg, deren Nordflügel jedoch vor etwa 100 Jahren abgebrochen wurde. Der für das Nutzungskonzept unverzichtbare Raum für 250-300 Gäste, die sogenannte „Orangerie“, soll eben dort errichtet werden. Der Neubau ist bis auf die Kopfseite mit Küche und Technik nicht unterkellert; unterirdisch wird die Verbindung zu den vorhandenen Toiletten- und Lagerräumen des Kavaliersgebäudes hergestellt. Die Anlieferung wird auf die Rückseite verlegt und Lieferfahrzeuge somit der Sicht der Gäste entzogen. Ausdehnung, Ausrichtung sowie First- und Traufhöhe des Neubaus orientiert sich an den benachbarten Bestandsgebäuden. Mit der Betonung der Querachse des Schlosses soll auf die Bedeutung des neuen „Orangerie“ hingewiesen werden.

In Ergänzung des Wirtschaftshofes soll westlich vorgelagert ein zusätzlicher Baukörper (Neubau Garagen) entstehen, der sich in seinen Ausmaßen ebenfalls an der Bestandsbebauung orientiert und den ruhenden Verkehr aufnehmen soll, der durch die Nutzungen im Wirtschaftshof entsteht. Auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist Gegenstand des einzuleitenden Planverfahrens.

Das Planverfahren dient somit dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des o.a. beschriebenen Nutzungskonzepts zu schaffen und mit den Mitteln der städtebaulichen Planung zum Erhalt und zu einer angemessenen Nutzung des Schlosses beizutragen.

Das Plangebiet wird eingenommen von den Bestandsgebäuden der Schlossanlage Gymnich, die größtenteils unangetastet bleiben sollen. Zum Plangebiet gehören das Schloss selbst und der umgebende Schlossgraben sowie die Vorburg mit ihren schmalen, langgestreckten ehemaligen Wirtschaftsgebäuden.

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 1,8 ha somit den zentralen Schlossbereich unter Einbeziehung der gesamten baulichen Anlagen in seinen Geltungsbereich; die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Anlageplan zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ertstadt ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im rechtskräftigen Landschaftsplan ist für den Schlosspark einschließlich der Schlossanlage ein geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Die Erschließung der Schlossanlage soll über die private Schlossallee erfolgen. Vor den Schlossgräben, die die zentrale Schlossanlage umgeben, zweigt von der Schlossallee nach Süden eine Erschließung des Wirtschaftshofes ab.

Diese vorhandenen Erschließungsanlagen werden von der Planung aufgegriffen.

Für den ruhenden Verkehr wird vorläufig der Schlossplatz zur Verfügung gestellt mit mindestens 40 Stellplätzen. Darüber hinaus können westlich des Wirtschaftshofes circa 20 weitere Plätze angeboten werden. Zukünftig soll in einem zum Schlosspark gehörenden Waldstück entlang der Balkhausener Straße ein „Waldparkplatz“ eingerichtet werden unter weitestgehender Schonung des vorhandenen Baumbestandes.

Damit die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Schloss- und Wirtschaftshofes möglichst kurzfristig umgesetzt werden können, wird vorgeschlagen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Behörden auf der Grundlage der vorgelegten Vorentwurfsplanung durchzuführen.

(Erner)