

Mitteilung des Bauamtes

Sitzung Stadtentwicklungsausschuss öffentlich am 29.03.2022

Ortskern Schildesche – Bauvorhaben Beckhausstraße 235/ 235a/ 235b

Anlass: Änderungsantrag der BV Schildesche vom 24.02.2022

Im Ortskern Schildesche gilt eine Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1994. Weiter gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. II/2/29.00 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1972 sowie Nr. II/2/14.02 aus dem Jahr 1971 in einem südwestlichen Teilbereich. Im Jahr 2010 wurde der Beschluss gefasst den Ortskern durch den Bebauungsplan Nr. II/2/29.01 neu zu überplanen (Drucksachennummer 0117/2009-2014). Im Februar 2022 hat die Bezirksvertretung Schildesche die Fortführung dieses Bebauungsplanverfahrens sowie die Anpassung der bestehenden Erhaltungssatzung beantragt.

Sachverhalt:

Im Bereich der Erhaltungssatzung Schildesche aus dem Jahr 1994 steht das Gebäude Beckhausstraße 235/ 235a + 235b zum Verkauf. Ein Investor plant den Abriss und die Errichtung eines Neubaus auf Grundlage des hier rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02. Von der unteren Denkmalbehörde wird das Gebäude Beckhausstraße 235/ 235a/ 235b als erhaltenswert eingestuft. Eine Abbruchgenehmigung wird daher nicht in Aussicht gestellt. Abbrüche und bauliche Änderungen von Gebäuden unterliegen im Bereich der Erhaltungssatzung dem Genehmigungsvorbehalt der unteren Denkmalbehörde. Die Überlagerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 mit der Erhaltungssatzung ist auch kein Widerspruch. Dies wird wie folgt begründet: Überlagern sich eine Erhaltungssatzung und ein Bebauungsplan, ist zunächst und unabhängig vom Bebauungsplan die Genehmigungsfähigkeit eines Antrags auf Abbruch einer baulichen Anlage auf Grundlage der Erhaltungssatzung zu prüfen. Falls ein entsprechender Antrag zur Errichtung einer neuen baulichen Anlage besteht, ist auch dieser zunächst auf Grundlage der Erhaltungssatzung zu prüfen. Nur wenn die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach der Erhaltungssatzung besteht, ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach dem Bebauungsplan zu bewerten. Ein Neubauvorhaben muss daher sowohl nach der Erhaltungssatzung als auch nach dem Bebauungsplan genehmigungsfähig sein.

Aus Sicht des Bauamts besteht hinsichtlich des im Jahr 2010 angestoßenen Bebauungsplanverfahrens derzeit kein akuter Handlungsbedarf dieses Verfahren weiter zu führen. Prioritär werden derzeit Bebauungspläne bearbeitet, die die Schaffung von Wohnraum sowie die Erweiterung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie zum Beispiel Schulen zum Ziel haben. Die bestehenden Rechtsgrundlagen im Ortskern Schildesche werden als angemessen und ausreichend erachtet, den erhaltenswerten Gebäudebestand zu sichern. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/29.01 soll zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden.

Weigel