

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 09.10.2018

Drucksache Nr.: **18/0314**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	20.11.2018	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Bericht der Verwaltung zur Liegenschaft Hauptstraße 50 in Niederpleis

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Liegenschaft Hauptstraße 50 zur Kenntnis:

Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des UPV am 18.09.2018 wurde die Dringlichkeit des gemeinsamen Antrags der CDU-Fraktion und der Fraktion Aufbruch zu den im Betreff genannten Gebäuden nicht gesehen, weil bis zu diesem Zeitpunkt kein Abrissantrag vorlag, der sofortiges Handeln erzwungen hätte. Die Verwaltung sagte jedoch zu, die Angelegenheit in einem gesonderten TOP in der kommenden Sitzung des UPV zu thematisieren.

Denkmalrechtliche und denkmalpflegerische Situation

Am 02.02.2018 hat der Eigentümer der Immobilie Hauptstraße 50 die Untere Denkmalbehörde (UDB) kontaktiert um ihr mitzuteilen, dass er gedenke den Festsaal wegen wirtschaftlicher Unrentabilität abzureißen. Ihm wurden die Vorschriften der §§ 9 (erlaubnispflichtige Maßnahmen) und 31 (Übernahme von Denkmälern) Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) erläutert. Daraufhin erfolgte keine weitere Kontaktaufnahme. Weder der UDB noch der Bauaufsichtsbehörde liegt bis heute ein entsprechender Antrag auf denkmalrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Genehmigung zum Abriss eines der Gebäude vor.

Der ehemals separat stehende Tanzsaal des Gasthauses Hauptstraße 50 in Niederpleis ist ein am 22.01.1992 unter der lfd. Nr. 28 in die Denkmalliste der Stadt eingetragenes Baudenkmal und unterliegt somit den Bestimmungen des DSchG.

Das Gasthaus ist kein Baudenkmal und wird im Denkmalpflegeplan der Stadt als erhaltenswert eingestuft (s. Auszug aus dem Denkmalpflegeplan).

Hauptstr. 50B	Niederpleis/Foto Nr. 24/27.08.2014
<p>Bauzeit: 1913</p> <p>Geb. Typ: Wohnhaus</p> <p>Schadensbild: Z1</p> <p>Bewertung: EW</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ortsbildprägend - schützenswerte Kubatur - schützenswerte Architektur- bzw. Fassadendetails <p>(siehe Text S. 107)</p>	 <p>Traufständig orientierter, zweigeschossiger verputzter Ziegelbau unter Satteldach, Gesimsgliederung, Fenster mit Zierstürzen und Segmentbogig überfangen, „Berliner Ecke“, umfassend erneuert einschl. neuen Gauben.</p>

Auszug aus dem Denkmalpflegeplan Gebäudekarteil

Ecke Paul-Gerhardt-Str./Hauptstr. 50AB (Geb. Kartei S. 194) wurde – noch vor 1913 – anstelle eines aus Fachwerk errichteten Vorgängerbaus eine neue Gastwirtschaft mit Hotelbetrieb und angeschlossenem Festsaal (D/Nr. 28, Geb. Kartei S. 194) errichtet. Der Hauptbaukörper ist zweigeschossig in Massivbauweise mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss aufgeführt worden. Die Erschließung der Gaststätte lag in der zur Hauptstraße hin orientierten, 3-achsig aufgegliederten Fassade. Die ehemals dreiflügeligen Fenster sind segmentbogig überfangen und teilweise (OG) mit Zierstürzen bereichert. Die sog. „Berliner Ecke“ hat man mit einem gestuft geschweiften Ziergiebel bekrönt. Der Festsaal (Hauptstr. 50A) ist als eine dreischiffige Halle (basilikalischer Aufbau) in Ziegelbauweise (EG) bzw. in Fachwerk mit Ziegelausfachungen (OG) errichtet worden. Im Inneren trennen in Zierformen geschnittene Holzpfeiler die drei Schiffe. An der Nordseite des „Mittelschiffs“ befindet sich die Bühnenanlage. Zum Bau einer Kegelbahn verlängerte man das westliche „Seitenschiff“ um einige Meter.²³

Auszug aus dem Denkmalpflegeplan Text S. 1071

Der UDB liegen keine Unterlagen vor aus denen hervorgeht, ob bei der Inventarisierung des Festsaaes 1991 auch das Gasthaus auf seine eventuell vorhandenen Denkmaleigenschaften hin überprüft wurde bzw. wenn doch, welche Gründe für ein Verneinen dieser Eigenschaften vorlagen. Die UDB hat das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland Abt. Inventarisierung (LVR-ADR) darum gebeten diese Frage zu klären bzw. ggf. erneut zu überprüfen, ob das Gasthaus Denkmaleigenschaften besitzt. Da Letzteres zweifelsfrei nur nach einer Innenbesichtigung möglich sein wird, hat die UDB zu diesem Zweck einen Termin mit dem LVR-ADR am 21.11.2018 vereinbart. Ein früherer Termin war nicht möglich. Der Eigentü-

mer wurde mit der Bitte angeschrieben, die Innenbesichtigung zu ermöglichen. Mit gleichem Schreiben bat ihn die UDB, mit Verweis auf die Unterhaltungspflicht nach § 7 DSchG, seine zukünftige Nutzungsabsicht für die teilweise leerstehenden Immobilien darzulegen. Über die Ergebnisse wird die UDB den UPV informieren, sobald eine Antwort auf die Fragen und das Ergebnis der Ortsbesichtigung vorliegen.

Im hypothetischen Fall eines Antrags auf Abriss des Hauses Hauptstraße Nr. 50 verbunden mit einem Antrag für eine Neubebauung gelten für die Beurteilung beider Anträge die Vorschriften des § 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG (Umgebungsschutz). Hier steht im Vordergrund die Beurteilung, ob die Maßnahme das Erscheinungsbild des Denkmals - hier des Festsaals - beeinträchtigt. Zunächst würde durch einen Abriss des Gasthauses einschl. des nördlichen Verbindungsanbaus der Saal wieder als separates Gebäude der historischen Situation von 1913 entsprechend in Erscheinung treten. Gleichzeitig stellt das Gasthaus den historischen Rahmen dar, in dem das Baudenkmal und seine Nutzung erst verständlich werden. Gleichwohl ist es schwer vorstellbar, einen Abriss aufgrund der Vorschriften des DSchG zu versagen, wenn gleichzeitig eine Neubebauung beantragt wird. In Bezug auf das Denkmal müsste diese mindestens den Proportionen des Gasthauses entsprechen. Wie die Architektur dieses Gebäudes auf das Erscheinungsbild des Festsaals wirkt, kann aufgrund der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten nicht abschließend beantwortet werden. Dies kann im Einzelfall nur anhand der eingereichten Unterlagen beurteilt werden.

Planungsrechtliche Situation

Das Baudenkmal sowie das Gasthaus liegen innerhalb des übergeleiteten Durchführungsplanes Nr. 601. Vorhaben sind nach den Vorschriften dieses Planes, sowie in der näheren Umgebung des Baudenkmals nach den Vorschriften des DSchG zu beurteilen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Veränderungssperre kann einem Antrag auf Abriss des Gasthauses nicht wirksam entgegen getreten werden. Die in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltene Aufzählung der Festsetzungsmöglichkeiten ist abschließend und beinhaltet nicht die Möglichkeit einer Festsetzung zur Erhaltung von Gebäuden. Abgesehen von ihrer zeitlich begrenzten Geltungsdauer liefe daher auch eine Veränderungssperre ins Leere, weil es ihr an einem entsprechend positiven Planungsziel mangelte.

Das BauGB eröffnet ausschließlich über den § 172 (Erhaltungssatzung) die Möglichkeit zur Erhaltung baulicher Anlagen. Nach Abs. 1 Nr. 1 dieser Vorschrift kann die Gemeinde durch eine Satzung oder in einem Bebauungsplan Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Durch den starken Eingriff in die Eigentumsrechte ist die Vorschrift an eine hohe Begründungshürde gebunden.

Die Genehmigung darf demnach nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Das bedeutet unter diesem Aspekt eine genaue Bestandsaufnahme und Analyse des Ortskerns von Niederpleis, um eben jene Eigenschaften des Gasthauses, so sie denn vorhanden sind, belegen zu können, um einen Abriss abwenden zu

können. Die Satzung bzw. der Bebauungsplan lösen nach § 173 BauGB bei Versagen einer Genehmigung einen Übernahmeanspruch des Eigentümers aus. Mit der Aufstellung einer Satzung kann § 15 BauGB (Zurückstellung) angewendet werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.