

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 19.07.2022

Drucksache Nr.: **22/0318**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Sitzungstermin

20.09.2022

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Geplanter Neubau eines Doppelhauses und Sanierung der Gaststätte, ehemals Helikum, An der Alten Kirche in Sankt Augustin Menden

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin nimmt die in der Sitzung vorgestellten baulichen Absichten für die Grundstücke „An der Alten Kirche 2 und 4“ sowie die Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Der vortragende Bauträger / Investor ist mit konkreten Bauabsichten zwecks Abstimmung zur Machbarkeit an die Verwaltung herantreten. Er plant die Errichtung eines Doppelhauses, An der Alten Kirche 2 sowie die Sanierung der ehemalige Gaststätte „Helikum“ zur Wiederaufnahme einer Gastronomie und Wohnnutzung, An der Alten Kirche 4.

Auf diesen Grundstücken, Flurstück 664 und 20, befindet sich zum einen das Baudenkmal Nr. 18 „Alte Schule“ und zum anderen das Baudenkmal Nr. 43 „L-förmige Hofanlage, Haus Lichtenberg“.

Weitere Denkmäler prägen die Umgebung, nämlich nördlich der Grundstücke das Bodendenkmal Nr. 4 „Alte Kirche“, südlich an der Kirchstraße das Baudenkmal Nr. 45 „Wohnhaus“, westlich angrenzend die Baudenkmäler Nr. 1 „Altes Pfarrhaus“ und Nr. 46 „Pfarramt Sankt Augustinus“.

Das Baudenkmal „Alte Schule“, wurde im Jahr 2017 im Rahmen einer Ortsbesichtigung / Begutachtung durch den Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege Rheinland bewertet. Hintergrund hierfür war ein seinerzeitiger Antrag des Eigentümers auf

denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss dieses Denkmals. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die

Bausubstanz des Denkmals nicht mehr instandsetzungsfähig ist bzw. im Falle einer Sanierung dies zu einem Erlöschen der Denkmaleigenschaften führen würde, da die originäre Bausubstanz größtenteils ersetzt werden müsste. Aus dieser Begutachtung und dem daraus folgenden Ergebnis resultierte sodann die im Jahr 2017 erteilte denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss des in Rede stehenden Gebäudes. Diese Erlaubnis bedingt allerdings eine vorangehende Dokumentation nach dem Leitfaden zur Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung von Baudenkmalern vor Abbruch / Veränderung gemäß § 27 Denkmalschutzgesetz NRW.

Die Erlaubnis zum Abriss wurde im Jahr 2020 unter den o.a. Kautelen erneuert, da die Gültigkeit einer Erlaubnis nach 2 Jahren erlischt.

Mit Abriss des Gebäudes „Alte Schule“ wird sich der Investor verpflichten auf dem Brunnenplatz eine Gedenktafel zur Erinnerung an das historische Gebäude zu errichten.

Aus Sicht der Bauordnung wäre die Beseitigung dieses Gebäudes gem. § 62 Abs. 3 BauO NRW verfahrensfrei. Eine beabsichtigte Beseitigung wäre aber mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich durch die Bauherrschaft anzuzeigen. Eine solche Anzeige liegt allerdings derzeit noch nicht vor.

Planungsrechtlich wird der Bereich der Straße An der Alten Kirche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Die eingereichte Planung für die Errichtung der Doppelhäuser fügt sich nach diesen Maßkriterien in die nähere Umgebung ein und spricht vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Belange für ein positives Votum. Weitere Prüfungen u.a. zu Abstandsflächen, Stellplätzen, Entwässerung etc. erfolgen im Zuge der Bauantragstellung.

Bezüglich der Planungsabsichten zum Neubau hat es im Vorfeld mit der Unteren Denkmalpflege sowie dem LVR Abstimmungen gegeben. Die jetzt vorgestellte Form führt zu keiner störenden Wirkung des Umgebungsschutzes der Denkmäler. Ein wichtiges Kriterium für die Gestattung des Neubaus ist die Angleichung der Traufhöhen an das Denkmal „Haus Lichtenberg“.

Auf dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück (Brunnenplatz) befindet sich neben dem erhaltenswerten Brunnen eine Linde, die als geschützter Baum gem. § 3 unter die Baumschutzsatzung fällt. Die Linde steht an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück und tangiert mit Wurzeln und Kronendurchmesser die Bebauungsabsichten des Investors. Im Zuge der Bauantragstellung ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 4 Absatz 1 und 2 der Baumschutzsatzung zu prüfen. Diese Ausnahmegenehmigung ist unabhängig Rechte privater Dritte zu erteilen, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Eine wesentliche Beschränkung liegt dann nicht vor, wenn unter Abwägung der Interessen der Bauherrin oder des Bauherrn mit den öffentlichen Belangen des Baumschutzes im Sinne des § 1 eine geänderte Ausführung des Bauvorhabens vertretbar ist. Durch die Nähe der Linde zur Grundstücksgrenze kann dieser Ausnahmetatbestand gesehen werden. Das Baugrundstück ist sehr klein und baurechtliche Zwangspunkte, wie Freihaltung von Abstandsflächen laufen einer geänderten Ausführung zuwider.

Mit Erteilung einer Ausnahme ist eine Ersatzpflanzung erforderlich. Die Kosten dafür hat der Investor zu tragen.

Ein Ersatzstandort auf dem vorhandenen städtischen Brunnengrundstück, kommt wegen der Größe dieses Grundstücks nicht in Frage und stört auch den vorhandenen erhaltenswerten Brunnen in seiner Funktionsfähigkeit. Entsprechend wäre von Seiten des Investors eine planerische Konzeption zum Ersatzstandort auf der gegenüberliegenden Grünfläche im Kontext einer Betrachtung der gesamten Kreuzungssituation unter Einbindung aller öffentlichen Flächen erforderlich. Begleitet durch die Verwaltung könnte eine solche Untersuchung in 2023 / 2024 erfolgen.

Hierzu wäre eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Die im Baudenkmal „Haus Lichtenberg“ betriebene Gastronomie wurde aufgegeben und die Einrichtung der Gaststätte soweit ausgeräumt. Das Gebäude steht leer. Die beabsichtigte Sanierung und Veränderung der Nutzungen (Gastronomie und Wohnen) haben in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie der Bauaufsicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Die im Jahr 1986 für die Gaststätte „Helikum“ abgelösten Stellplätze, könnten für die neue Gaststättennutzung eingebracht werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer 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.

