

Vorlage-Nr.: **VO23-015**

**Bauvoranfrage für die Liegenschaft „Rudolf-Eucken-Weg 6“  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Ferienwohnungen, Nebengebäuden und einer Fahrradabstellanlage**

**Verfasser der Vorlage:** Martin Wirdemann

**Anlagen:** Lageplan / Zeichnungen Ansicht und Grundriss

**Sachverhalt und Begründung:**

**Allgemeines**

Das Objekt „Caspar-Döring-Hus“ am Rudolf-Eucken-Weg 6 gegenüber dem Seemannshus steht zum Verkauf.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“ kann das Gebäude abgerissen und neu bebaut bzw. umgebaut und saniert werden. Das Grundstück kann vollständig mit Ferien- bzw. Zweitwohnungen belegt werden, aber auch dem Dauerwohnen dienen.

Das Grundstück liegt allerdings auch im Bereich einer **Erhaltungssatzung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes**. Die Erhaltungssatzung zu diesem Zweck kann als „kommunaler Denkmalschutz“ angesehen werden, denn damit kann die Gemeinde unabhängig vom Landesdenkmalschutz Quartiere, Dorfteile oder einzelne Gebäude vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen, auch wenn ein Gebäude wie in diesem Fall nicht denkmalgeschützt ist. Sie kann im Falle eines genehmigungspflichtigen Abrisses auch dafür sorgen, dass sich ein Neubau stärker in die Umgebung einfügt. Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich **bestandsorientiert** ist, hat die Kommune damit Einflussmöglichkeiten auf eine neue Bebauung und ihre städtebauliche Entwicklung, wie sie ihr mittels Bebauungsplan im Regelfall nicht zur Verfügung stehen.

Der Regelungszweck der hier maßgeblichen Erhaltungssatzung bezieht sich auf **äußerliche, sichtbare Merkmale der Gebäude**, die für die „städtebauliche Gestalt“ des Gebiets von Bedeutung sind, nicht jedoch auf die **Art der Nutzung** der Gebäude.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Ensembles am Rudolf-Eucken-Weg / Caspar-Döring Pad mit zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und einer möglichen Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbildes an dieser Stelle bei Ausnutzung des Bebauungsplanmöglichkeiten gibt es aus Sicht der Verwaltung gute Gründe, das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben zu versagen.

**Zur Antragstellung**

Der Antragsteller plant einen 2-geschossigen Neubau mit 6 Ferienwohnungen, Nebengebäuden, 3 Balkonen und 3 Terrassen. Mit zwei neuen Wegeführungen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes. Der geplante Neubau weist mit einer Grundfläche von ca. 240 qm in etwa die doppelte Grundfläche des derzeit bestehenden Gebäudes aus.

## Beurteilung des Bauvorhabens

Hinsichtlich des Regelungszweckes der Erhaltungssatzung wird die Zulässigkeit des Vorhabens im Folgenden in Bezug auf die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund der städtebaulichen Gestalt“ geprüft.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude nicht in das Ortsbild mit den in der unmittelbaren Umgebung befindlichen baulichen Anlagen ein und beeinträchtigt die städtebauliche Gestalt in diesem Ortsteil. Eine städtebauliche Untersuchung des Gebäudebestandes mit dem Ziel der Aufstellung von Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB hat ergeben, dass sich in der unmittelbaren Umgebung 2 Baudenkmale sowie Wohn- und Pensionsbauten aus den Jahren 1880 – 1918 befinden. Das beantragte Bauvorhaben fügt sich nicht so in die Umgebung ein, als dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets verbunden sind.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der VA empfiehlt  
der Rat beschließt

- a) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu versagen.
- b) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen.

In Vertretung:



Heimes