

Entwurf zur Erhaltungssatzung

Wahlscheider Straße in Lohmar nach

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Ziel und rechtliche Möglichkeiten der Erhaltungssatzung:

(vergleiche inhaltlich: Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt; Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch; B. Sc. Malte Arndt: Anwendung ausgewählter Satzungen in der Planungs- und Baupraxis; Dezember 2016)

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und bewahren soll.

Die Erhaltungssatzung wird von der Gemeinde erlassen. Daher darf schon aus kompetenzrechtlichen Gründen mit der Erhaltungssatzung, also den rechtlichen Mitteln des § 172 BauGB, nicht die Sache des Denkmalschutzes betrieben werden. Die Erhaltungssatzung ist auf die Verfolgung städtebaulicher Ziele beschränkt. Diese können zwar die Erhaltung historischer Bausubstanz mit umfassen, denn Gegenstand einer Satzung nach § 172 BauGB kann auch die Ausstrahlungswirkung des Denkmalschutzes in das Bauplanungsrecht sein, im Kern muss jedoch der Grund für die Erhaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ein bodenrechtlich-städtebaulicher sein. Gründe des Denkmalschutzes und städtebauliche Erhaltungsgründe sind demnach deutlich voneinander zu unterscheiden. Dies ändert freilich nichts daran, dass eine bauliche Anlage im Einzelfall sowohl aus städtebaulichen Gründen mit den Mitteln des § 172 BauGB als auch aus denkmalrechtlichen Gründen mit den Mitteln der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung oder durch den Erlass einer Denkmalbereichssatzung erhalten werden kann.

Ursprünglich durften Erhaltungssatzungen nur für Gebiete aufgestellt werden, um die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen Gründen der Erhaltungssatzung zu versagen (vgl. § 39h BBauG 1976). Damit verbunden war/ ist auch die Möglichkeit eines Sanierungsgebotes, um den Verfall zu verhindern. Nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann auf ihrer Grundlage aktuell auch die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage verweigert werden. Zudem können nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB u.a. auch Flächen von jeglicher Bebauung durch die Versagung der Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes freigehalten werden (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 172, Rn. 169; BVerwG, ZfBR 2003, 265). Die Versagung der Genehmigung hat dann die Wirkung eines Bauverbots. Das Bauverbot darf unabhängig davon verhängt werden, ob das Vorhaben nach den §§ 30 ff. BauGB genehmigungsfähig wäre. Denn diese Vorschriften bleiben von § 172 BauGB unberührt (BT-Drucks 10/4630 S. 140). Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung lässt sich mithin erreichen, dass eine Baugenehmigung für ein Vorhaben zu versagen oder nicht in Aussicht zu stellen ist, das zwar planungsrechtlich zulässig ist, jedoch als Fremdkörper den Zielen der Erhaltungssatzung widerstreiten würde (vgl. Krautzberger, in:

Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl., § 172, Rn. 43; Neuhausen in: Brügelmann, BauGB, § 172 Rn. 83).

Dies vorangesetzt, wird folgende Herangehensweise vorgeschlagen:

Ausgangssituation für Lohmar-Wahlscheid:

Für den größten Teil des zu betrachtenden Bereichs liegt der Bebauungsplan 21.1 von 1985 vor.

Bei der Erstellung des Denkmalpflegeplans von Lohmar 2013/15 wurde der Bereich Wahlscheid entsprechend berücksichtigt.

Im Denkmalpflegeplan der Stadt Lohmar sind entlang der Wahlscheider Straße zwei Bereiche ausgewiesen, für die eine Empfehlung zur Erstellung einer Erhaltungssatzung gegeben wurde. Es handelt sich einerseits um das bereits denkmalgeschützte Ensemble Nr 8/10 und 7 sowie dem erhaltenswerten Gebäude Nr. 11 unmittelbar am Brückenzugang über die Agger sowie um den Kreuzpunkt zur Münchhofer Straße mit den ebenfalls denkmalgeschützten Häusern 78/ 82 und vor allem auch der erhaltenswerten Hofanlage 81-77.

Das zu betrachtende Gebiet entlang der Wahlscheider Straße ist insgesamt mit sehr unterschiedlichen Gebäuden unterschiedlichster Qualität aus sehr weitgefassten Zeiträumen bebaut. Gleichwohl ergibt sich beim Durchfahren oder Durchlaufen des städtebaulichen Raumes der Eindruck einer gewissen „Eigenart“.

Diese „Eigenart“ einheitlich zu definieren, ist nicht möglich. Entlang der Wahlscheider Straße gibt es jedoch Gebäudegruppen, die sich in ihrer Qualität und Eigenart ortsbildprägend herausheben. Es wurden 5 Bereiche definiert, die sich als „Leitgruppen“ entlang der Straße aufreihen. Für den charakteristischen städtebaulichen Gesamteindruck ist eine dominierende Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung mit Zweigeschossigkeit und Satteldach/ Walmdach entscheidend.

Als Bindeglied hierfür fungiert die geschwungene Form der Straße selbst, beginnend von der Brücke über die Agger. Eine Unterschützstellung der Straße in Verlauf und Dimensionierung (Breite) erfolgt bis zum Abzweig „Im Müllerhof“. Die Detailgestaltungen der Straße selbst (Parkbuchten etc.) sind nicht geschützt. Bestandteil der Unterschützstellung sind weiterhin die markierten Kreuzungspunkte abgehender Straßen (siehe Plananlage).

Im Bebauungsplan 21.1 ist die Zweigeschossigkeit mit Satteldach/Walmdach im betrachteten Bereich festgeschrieben. Ausnahme bildet die wohl vor 1985 entstandene dreigeschossige Häusergruppe Wahlscheider Straße 14/16/18, die als klare städtebauliche Fehlentwicklung zu sehen ist.

Entscheidendes Problem ist die Festlegung der Baufelder, die grundsätzlich eine geschlossene Zeilenbebauung/ Reihenhausbebauung unter völliger Aufgabe der Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung ermöglichen. Das Ergebnis ist in den Häusergruppen Wahlscheider Straße 96a/b/c, 98 a/b oder 100 a/b/c zu sehen. Diese Bauungsart führt zwangsläufig zu einem völlig anderen städtebaulichen Bild, das mit der historischen Überlieferung nichts gemein hätte. Hier ist eine Grundsatzentscheidung der Stadt Lohmar erforderlich, ob diese Bauungsart zukünftig

gewünscht ist, oder eine Erhaltungssatzung im vorliegenden Sinne zur Umsetzung kommen soll. Die jetzigen Festlegungen im Bebauungsplan stehen den Zielen der Erhaltungssatzung konträr entgegen.

Die Erhaltungssatzung kann nicht die Festlegungen des Bebauungsplanes negieren. Nach Auffassung der Bearbeiter ist eine Qualitätssteigerung bzw. Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nur durch eine Überarbeitung des Bebauungsplans und die gezielte Kombination von Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erreichbar. Eine Erhaltungssatzung allein führt nicht gesichert zu dem gewünschten Ziel eines einheitlich erlebbaren städtebaulichen Raumes, da die Einzeldenkmäler bzw. die erhaltenswerten Gebäude zum Teil zu weit auseinander liegen.

Bereich 1 (entspricht Vorschlag aus dem Denkmalpflegeplan)

Bestandteil der Erhaltungssatzung sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude 8/10 und 7. Besondere städtebauliche Wirkung entsteht durch die Schrägstellung der Baukörper und die Platzbildung unmittelbar an der Brücke. Die Brücke ist Bestandteil der geschützten Straßenführung.

Nr. 11: Das traufständig orientierte, zweigeschossige ursprünglich wohl unverputzte Ziegelgebäude mit Satteldach ist einschließlich der Fensteröffnungen mit Sohlbank, den Gewänden und dem Ortganggesims Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Das Baudenkmal Nr. 23 ist städtebaulich prägend und fungiert gleichzeitig als Bindeglied zwischen Bereich 1 und 2.

Bereich 2

Städtebaulich prägend für diesen Bereich sind:

Nr. 26/28 (Kegelbahn): Die zweigeschossige Villa mit Walmdachabschluss und verschiefelter Giebelgaube sowie Anbau aus späterer Zeit ist in Kubatur und der Fassadengestaltung mit Naturstein (Grauwacke) Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Nr. 27: Die zweigeschossige Villa mit Walmdachabschluss, dem Sockel aus Naturstein, der Gesimgliederung sowie den Ziergewänden und vor allem der straßenseitige Fassade mit Standerker ist einschließlich der seitlichen Anbauten aus unterschiedlichen Zeiten Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Nr. 30: Der traufseitig ausgerichtete zweigeschossige Baukörper mit Walmdachabschluss, die straßenseitig zur Hälfte mit Naturstein verkleidete Fassade und der eingeschossige und straßenseitige offene Erschließungsanbau mit darüber liegender Balkonausbildung ist Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Nr. 32: Der zweigeschossigen Baukörper mit Walmdachabschluss ist in seiner Kubatur Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Nr. 34: Der zweigeschossige Kubus mit Walmdachabschluss, die straßenseitige Fassade mit risalitartiger Akzentuierung, teilweise natursteinverkleidet, der Eckturm und die Loggia mit leicht gebogter Brüstung, die Fledermausgauben und der helmartige Turmaufsatz sowie der Eingangsvorbau sind als kompletter Baukörper Bestandteil der Erhaltungssatzung .

Nr.35: Bestandteil der Erhaltungssatzung ist der komplette Baukörper in seiner Kubatur und dem gestalterischen Wechsel der beiden Gebäudeteile, bestehend aus giebelständigen Bauteil mit Satteldach und etwas älterem traufständigen Gebäudeteil mit Satteldach einschließlich Fassadengestaltung der Obergeschosse.

Bereich 3

Städtebaulich prägend im Bereich 3, vor allem durch Ausbildung der Natursteinfassaden (Grauwacke), sind Einzelbauten mit größerem Freiraum.

Das Baudenkmal Wahlscheider Straße Nr. 58 (Bahnhof) mit freiem Vorplatz ist Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Die giebelständig orientierte Kirche (Nr.53) mit Satteldach und Dachreiter von 1964 aus Naturstein ist einschließlich umgebendem Freiraum und dem verschieferten Sakristeianbau Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Das Pfarrhaus Nr. 53, ein traufständig orientierter, zweigeschossiger Baukörper unter Satteldach, mit Sockel aus Bruchsteinen und der mit Schieferplatten verkleideten Fassade ist einschließlich umgebenden Freiraum Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Der Freiraum, heute Museumsmeile des VWV, ist Bestandteil der Erhaltungssatzung. Größere Freiräume zwischen Bauten mit Natursteinfassaden sind überhaupt ein Gestaltungsmerkmal dieses Bereichs.

Das Gebäude Nr. 39-41, ein ehemaliger Verwaltungsbau in Hanglage, traufständig orientiert und über rechteckigem Grundriss entwickelter zweigeschossiger Kubus mit Satteldach, im hohen Sockelgeschoss mit Naturstein verkleidet (Grauwacke), die Putzflächen im Obergeschoss durch Gesimse gegliedert bzw. in die Giebel verkröpft, die Fenster mit Schlagläden, ist Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Das Gebäude Nr. 61/63, ein traufständig orientierter, zweigeschossiger Ziegelbau unter Walmdach, verkörpert ebenfalls den Typ eines prägenden Einzelhauses mit großer umgebender Freifläche. Das gesamte Gebäude mit repräsentativem Eingangsbereich und dem umgebenden Freiraum ist Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Die Gebäude Wahlscheider Straße Nr. 65, Nr. 67, Nr. 69, Nr.73 und Nr.75 bilden mit ihrer zweigeschossigen Giebelständigkeit unter Satteldach ein wichtiges städtebauliches Bindeglied

zwischen den Bereichen 3 und 4. Sie sind mit ihrer Kubatur und Ausrichtung Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Nr. 72/74: Das traufständig orientierte Doppelhaus aus der Zeit um 1900, zweigeschossig verputzt (Ziegelbau) mit Satteldach, ist ein wichtiges städtebauliches Bindeglied zwischen den Bereichen 3 und 4. Das Doppelhaus ist in seiner Ausrichtung, in Kubatur und Fassadengliederung Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Bereich 4 (entspricht Vorschlag aus dem Denkmalpflegeplan)

Der Bereich 4 wird durch die wichtigen städtebaulichen Kreuzungspunkte zur Münchhofer Straße und dem Kreuzungspunkt zur Schiffarther Straße/ Im Aggerhof begrenzt. Im Zentrum steht die städtebaulich raumbildprägende Hofanlage Nr. 77-81. Das Haupthaus ist giebelständig und als zweigeschossiges Fachwerkhaus unter Satteldach konzipiert. Die sich anschließenden Gebäudeteile sind im Duktus des Haupthauses ausgeführt. Kubatur, städtebauliche Ausrichtung und das Erscheinungsbild (dominierendes Fachwerk) sind Bestandteil der Erhaltungssatzung.

Die unter Denkmalschutz stehenden Häuser Nr. 78 und Nr. 82 sind Bestandteil der Erhaltungssatzung. Nr. 78 ist ein dreiachsiges, traufständig orientiertes, zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach. Bei Haus Nr. 82 handelt es sich ebenfalls um ein traufständiges, zweigeschossiges Fachwerkhaus unter Satteldach.

Fachwerksichtige Fassaden sind ein Charakteristikum dieses Bereichs.

Bestandteil der Erhaltungssatzung ist auch der Verlauf des heute kanalisierten Baches, der sich in der Parzellenstruktur und somit auch städtebaulich erhalten hat.

Bereich 5 [eventuell weg lassen; da es städtebaulich zu weit getrennt von Bereich 4 liegt]

Wichtiger städtebaulicher Kreuzungspunkt zur „Im Müllerhof“ mit dem Baudenkmal Nr. 104 und der gegenüberliegenden erhaltenswerten Gebäudereihe Nr. 103-107 (außer den Anbauten Nr. 105).

Angrenzend ist es vor allem das Gesamtensemble „Im Müllerhof“, das trotz der von der Wahlscheider Straße etwas abseits liegenden Situation städtebaulich bedeutsam ist.

Entwurf, Stand 21.01.2022