

**Sitzungsvorlage Nr. VIII/701
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

02.04.2014

Betreff: Errichtung einer Arztpraxis mit Eigentumswohnungen im Dachgeschoss am Standort des ehemaligen Hotels zur Post im Ortsteil Osterwick
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und der denkmalrechtlichen Erlaubnis

FB/Az.:

Produkt: 54/10.001 Bauen und Wohnen

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: keine

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Für die geplante Arztpraxis mit Eigentumswohnungen im Dachgeschoss am Standort des ehemaligen Hotels zur Post im Ortsteil Osterwick entsprechend dem als Anlage III zur Sitzungsvorlage Nr. VIII/701 beigefügten Planentwurf werden das gemeindliche Einvernehmen und die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Sachverhalt:

Am Standort des ehemaligen Hotels zur Post im Ortsteil Osterwick, das gerade abgebrochen wurde, soll ein neues Gebäude errichtet werden. Im Erdgeschoss ist eine Arztpraxis für die Eheleute Hohmann geplant; im Dachgeschoss sollen zwei Eigentumswohnungen entstehen.

Die Ansichten des vom Bauherrn geplanten Gebäudes sind aus der der Sitzungsvorlage beigefügten **Anlage I** zu entnehmen. Bei der Süd-Ost-Ansicht handelt es sich um die Ansicht, die zum Kirchplatz Osterwick gelegen ist. Da der Kirchplatz Osterwick Denkmalbereich ist, war die obere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Schon beim ersten Ortstermin wurden von der für die Gemeinde Rosendahl vertretungsweise zuständigen Mitarbeiterin des Amtes für Denkmalpflege beim Landschaftsverband Westfalen Lippe erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung laut Anlage I vorgebracht. Aufgrund der denkmalrechtlichen Bedeutung des Kirchplatzes Osterwick wurde eine Zweigeschossigkeit für den geplanten Neubau gefordert. Auf Drängen des Bauherrn und des Unterzeichners wurde von der Mitarbeiterin schließlich unter Zurückstellung erheblicher Bedenken das Benehmen zur Errichtung des Gebäudes in der beantragten Form erteilt.

Nachdem das geplante Gebäude aufgrund des zwischenzeitlich beschlossenen Fußweges an der Straße „Lengers Kämpchen“ um 2 Meter von der Straße „Lengers Kämpchen“ abgerückt werden sollte, wurde auf Wunsch des Bauherrn das Amt für Denkmalpflege erneut beteiligt.

Der inzwischen neu für die Gemeinde Rosendahl zuständige Mitarbeiter des Amtes für Denkmalpflege fordert unbedingt eine Zweigeschossigkeit des geplanten Gebäudes, da alle im nördlichen Bereich des Kirchplatzes vorhandenen Gebäude bereits zweigeschossig sind. Der der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügte Planentwurf gibt einen Eindruck von der vom Amt für Denkmalpflege geforderten Zweigeschossigkeit des Gebäudes und würde auch die Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege erhalten.

Der Bauherr (ein Bauträger aus Legden) möchte aus folgenden Gründen an der Eineinhalbgeschossigkeit des Gebäudes festhalten:

Aus Kostengründen soll auf eine Aufzugsanlage für das Gebäude verzichtet werden. In diesem Falle dürfen im Dachgeschoss des Gebäudes jedoch max. zwei Wohnungen geschaffen werden. Bei 3 und mehr Wohnungen ist ein Aufzug zwingend erforderlich, da die Wohnungen im Dachgeschoss nach § 49 der Landesbauordnung NRW barrierefrei erreichbar sein müssen. Bei einer vollen Zweigeschossigkeit mit zusätzlichem Dachgeschoss befürchtet der Bauherr, dass die geplanten zwei Eigentumswohnungen zu groß werden und dann nicht mehr vermarktet werden können.

In mehreren Gesprächen einschließlich eines Ortstermins mit dem Mitarbeiter des Amtes für Denkmalpflege wurde versucht, eine Kompromisslösung zu finden und vorgeschlagen, die auf der Seite zum Kirchplatz Osterwick geplanten Dachgauben zu vergrößern und anstelle einer Lerchenholzverschalung aus Ziegelmauerwerk herzustellen. Ebenso sollte der große Giebel vollständig verklindert und der Dachüberstand reduziert werden, um das Gebäude höher erscheinen zu lassen. Der Kompromissvorschlag ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

Der Bauherr hat inzwischen bekundet, zu Kompromissen bereit zu sein.

Wie aus der der Sitzungsvorlage als **Anlage IV** beigefügten Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege zu entnehmen ist, findet auch dieser Kompromissvorschlag keine Zustimmung.

Für die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ist jedoch die Gemeinde Rosendahl als untere Denkmalbehörde zuständig. Wenngleich im Regelfall die denkmalrechtliche Erlaubnis im Benehmen mit dem Amt für Denkmalpflege als obere Denkmalbehörde erteilt wird, kann sich die Gemeinde in besonderen Einzelfällen darüber hinwegsetzen.

Da es im vorliegenden Falle um die Schaffung einer Arztpraxis und damit die Erhaltung der ärztlichen Versorgung für die Gemeinde Rosendahl geht, liegt ein solcher besonderer Einzelfall vor.

Sofern sich der Bauherr nicht noch auf die Zweigeschossigkeit des geplanten Gebäudes einlässt, wird vorgeschlagen, für den Planentwurf laut Anlage III zur Sitzungsvorlage das gemeindliche Einvernehmen und die denkmalrechtliche Erlaubnis zu erteilen.

Gemäß § 3 Ziffer II Nr. 14 der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl trifft der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, soweit es sich **nicht** um **unbedenkliche** Fälle handelt. Da für das geplante Bauvorhaben das Benehmen mit dem Amt für Denkmalpflege nicht erzielt werden konnte, ist ein unbedenklicher Fall nicht mehr gegeben und damit der Ausschuss für die Entscheidung zuständig.

Vor der Sitzung findet zu diesem Tagesordnungspunkt eine Ortsbesichtigung statt, zudem der Bauherr und das Arztehepaar Hohmann eingeladen wurde.

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

- Anlage I: Planentwurf des Bauherren
- Anlage II: Planentwurf mit einer Zweigeschossigkeit
- Anlage III: Kompromissvorschlag
- Anlage IV: Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege