

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 24.10.2006	Genehmigungsvermerk Datum: 27.10.2006
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Abbruch und Neubau des Gebäudes Wegberg-Beeck, Kirchplatz 17		Bürgermeisterin: Gez. H. Klein
Vorlage-Nr: VO/0264/06			
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
07.11.2006	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		

Sachverhalt:

Mit der Vorlage entsprechender Unterlagen wurde mit Schreiben vom 26.07.2002 für das Gebäude Wegberg, Beeck, Kirchplatz 17, ein Antrag zum Umbau und zur Renovierung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Eiscafé gestellt und die entsprechende Baugenehmigung nach Anhörung der zu beteiligenden Fachbehörden mit Bescheid vom 30.09.2003 erteilt. Dieses Vorhaben wurde allerdings nicht verwirklicht. Der damalige Antragsteller und Eigentümer hat das Anwesen (nach Aufnahme und anschließender Einstellung der Renovierungsarbeiten) inzwischen veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt ebenfalls, das seit Jahren leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Allerdings plant er anstelle eines Eiscafés den Neubau eines Restaurants (nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz). Zu diesem Schritt sieht er sich gezwungen, nachdem sich bei den Entkernungsarbeiten - durch den Vorgänger - herausgestellt hat, dass eine Renovierungsmaßnahme aus wirtschaftlichen Gründen zu einer erheblichen Verteuerung führen würde. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens wird derzeit im Wege der Bauvoranfrage geprüft. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der "Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 04.09.1979". Diese Satzung wurde seinerzeit für den Ortskern der Ortslage Beeck erlassen, weil sich im Bereich des Kirchplatzes mehrere erhaltenswerte bauliche Anlagen befinden, die das Ortsbild maßgeblich prägen. Insbesondere soll sie der Erhaltung des Kirchplatzes in seiner ursprünglichen Form und Gestaltung dienen. Mehrere Gebäude im Bereich des Kirchplatzes unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes; das hier in Rede stehende Gebäude allerdings nicht. Der Geltungsbereich der Satzung und die Lage des Bauvorhabens ergeben sich aus der dieser Vorlage beigefügten Anlage 1. Wie oben bereits ausgeführt, ist eine Renovierung bzw. Sanierung des Gebäudes völlig unwirtschaftlich. Von der Richtigkeit dieser Angaben konnten sich die Mitarbeiter des Fachbereiches überzeugen. Von daher plant der Eigentümer den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung des Neubaus an gleicher Stelle. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Gebäude eine besondere städtebauliche, geschichtliche oder kunsthistorische Bedeutung hat und deshalb unbedingt erhalten werden muss. Allerdings muss gewährleistet sein, dass nach einem Abbruch kein Zustand eintritt, der den bestehenden prägenden Charakter des Platzes wesentlich beeinträchtigt. Aus diesem Grunde wurde in Gesprächen mit dem Eigentümer und seinem Planer versucht, eine Lösung zu

erarbeiten, die dem Sinn und Zweck der Satzung entspricht bzw. nahe kommt. Sie erklärten sich bereit, gewisse Auflagen beim Neubau zu beachten. Nach Auffassung der Verwaltung kann das Satzungsziel "Erhaltung des Kirchplatzes" auch nach einem Abbruch dann hinreichend gesichert werden, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Errichtung eines neuen Baukörpers an gleicher Stelle und in gleichen Abmessungen
- Erhaltung des Dachstuhles (durch nachträglichen Einbau unter die herzustellende Neukonstruktion)
- Berücksichtigung der Achsen bei der Anordnung der Fenster einschließlich der Dachgauben - gleiche Fenstergrößen - (siehe Anlage 2)
- Einbau von zumindest 2-flügeligen Fenstern
- Wiederverwendung der Ziegelsteine aus der vorhandenen Fassade oder alternativ formgleiche neue Materialien, die vorzeitig mit der Verwaltung durch Vorlage von Mustern abgestimmt werden.
- Eindeckung der Dachhaut entsprechend des derzeitigen Bestandes in Form und Farbe

Bei Einhaltung dieser Vorgaben bestehen seitens der Verwaltung gegen das Vorhaben "Abbruch des Hauses Kirchplatz 17" keine Bedenken. Eine Einhaltung der Forderungen wird vom Antragsteller zugesichert. Die Verwaltung wird mit Erteilung der Abbruchgenehmigung deutlich darauf verweisen, dass die vorgenannten Punkte bei Vorlage des Bauantrages zu berücksichtigen sind und eine abweichende Planung nicht akzeptiert wird. Das Vorhaben ist mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt von dem Vorhaben "Neubau eines Restaurants nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz" Kenntnis und stimmt der Maßnahme zu.

Kosten und Finanzierung:

Für die Bearbeitung des Abbruch- und Baugenehmigungsantrages entstehen die üblichen Verwaltungskosten, für die Genehmigungsgebühren anfallen.

Alternativen:

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

Anlage/n:

2 Pläne

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Tellers FB 301
Gez. Fabry Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten