

Sitzungsvorlage **des Stadtrates**  
am 25.05.2020  
TOP 6.

öffentlich  
DSNR.: SR 76/2020

**Denkmalgeschütztes Ensemble "Babenhauser Straße" in Bubenhausen;  
Antrag an das Denkmalamt das Verfahren zur Aufhebung des  
Ensembleschutzes einzuleiten**

Anlage/n:

Sachbericht:

In der Stadtratssitzung vom 27.01.2020 wurde folgender Sachverhalt unter Tagesordnungspunkt 5 behandelt:

„In der Vergangenheit haben Bauherren entlang der Babenhauser Straße immer wieder versucht, aus ihrer Sicht nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz abzubauen, bzw. diesen nach neuen Standards zu sanieren. Leider scheiterte das Vorhaben an dem Umstand, dass das Gebäude Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Babenhauser Straße“ war. Zuletzt wurde ein Antrag abgelehnt, obwohl der Bauherr bereit war, einen denkmalkonformen Neubau mit den Verantwortlichen zu entwickeln, der die hervorragende Giebelfassade und die Formensprache des Ursprungsgebäudes aufnimmt, ebenso Fenster, Fensterteilungen, Fensterläden sowie ortsübliche Traufen, Giebel und Gesimse.

Diese Ablehnung hat die Verwaltung zum Anlass genommen ein Gespräch mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu suchen, um abklären zu können, ob es eine Möglichkeit gibt eine Sanierung der Gebäude entlang der Babenhauser Straße zu ermöglichen.

Aus diesem Grund fand am 22.11.2019 in München mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, vertreten durch Frau Abteilungsleiterin Dr. Fischer, Herr Dr. Weiss, Herr Dr. Gieß, Frau Dr. Hartmann eine Besprechung statt. Neben den Vertretern des Denkmalamtes, haben Frau Landtagsabgeordnete Dr. Merk, Herr Kreisbaumeister Hartberger, die Baujuristin, Frau Makrinus und der Bürgermeister teilgenommen.

Im Rahmen dieser Besprechung signalisierten die Vertreter des Denkmalamtes, dass Sie einer Aufhebung des Ensembleschutzes nicht im Wege stehen würden. Sie begründeten dies damit, dass im gesamten Ensemble es lediglich noch zwei Denkmäler gebe und von einem schützenswerten Ensemble nicht mehr viel vorhanden sei. Sie baten jedoch darum, dass man im Stadtrat die Möglichkeit der städtebaulichen Denkmalpflege nicht unberücksichtigt lassen sollte. Nachfolgend ein Auszug aus der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

„Denkmalschutz ist auch eine Aufgabe der Kommunen. Der Fachbereich Städtebauliche Denkmalforschung unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Erfüllung dieser Aufgabe mit dem Instrument Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen (DEB).

Seit Wiederaufnahme des Bund-Länder-Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in Bayern wird die frühzeitige denkmalfachliche Beteiligung der Denkmalpflege im Verfahren angeboten. Das Förderprogramm unterstützt den Erhalt besonders wertvoller historischer Stadtkerne insbesondere im Denkmalensemble.

Im Bereich der Kulturlandschaftserfassung benennen wir mit Planungspartnern denkmalrelevante Qualitäten in der Kulturlandschaft. Das geschieht im Rahmen von Gemeinschaftsprojekten, etwa zur Flößereilandschaft Frankenwald oder zum gemeindeübergreifenden Baudenkmal Schleißheimer Kanalsystem.

Kommunales Denkmalkonzept - warum und für wen?

Das Kommunale Denkmalkonzept (kurz: KDK) ist ein Angebot des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Es richtet sich an alle Gemeinden in Bayern, die sich mit ihrem historischen baulichen und städtebaulichen Erbe auseinandersetzen und es bewahren wollen.

Es stärkt - im Sinne der kommunalen Planungshoheit - die Eigenverantwortung der Kommunen für ihr bauliches Erbe; Als informelle Rahmenplanung kann es eigenständig oder als vertiefender Fachbeitrag im Rahmen von Verfahren der Städtebauförderung oder der ländlichen Entwicklung erarbeitet werden. Die Kommune ist der Auftraggeber eines Kommunalen Denkmalkonzepts, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege begleitet die Konzeptentwicklung und unterstützt sie finanziell.

Ziele des KDK:

- Stärkung des Bewusstseins der Bürger für die historischen baulichen und städtebaulichen Werte ihres Ortes (Vermittlung und Beteiligung)
- Stärkung der lokalen Identität
- Unterstützung der Kommune und der Bürger bei der Initiierung und Vorbereitung konkreter Maßnahmen

In drei Schritten zum Kommunalen Denkmalkonzept:

Das kommunale Denkmalkonzept entwickelt einen Fahrplan, wie bauliche Merkmale und Qualitäten genutzt und in die Zukunft geführt werden können. Es wird in drei Schritten erarbeitet, die etwa ein Jahr in Anspruch nehmen. Die Ziele sind etwa auf zehn bis fünfzehn Jahren angelegt, in diesem Zeitraum kann auch die Planung von Umsetzungsprojekten gefördert werden.

- Die historische Ortsanalyse zur Ermittlung der Denkmalwerte (Erfassung) als Basis
- Formulierung von städtebaulich-denkmalflegerischen Leitlinien und Maßnahmen zur Bewahrung und Nutzung dieser Werte im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung (Planung)
- Im dritten Schritt (Umsetzung) Vorbereitung von beispielhaften Umsetzungsprojekten"

Wie dieser Beschreibung entnommen werden kann, ist das Verfahren des kommunalen Denkmalkonzeptes mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden.

Angesichts des Umstandes, dass im Ensemble, so auch das Denkmalamt, leider nur noch wenig Schützenswertes vorhanden ist, erscheint dieser hohe bürokratische Aufwand nicht gerechtfertigt, zumal das vorher beschriebene negative Bauverfahren gezeigt hat, dass sachgerechte Lösungen unter den Vorgaben des Denkmalschutzes kaum erfüllt werden können. Grobe Fehlentwicklungen sind auch nicht zu erwarten, da sich ein Bauvorhaben in die Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen muss.

Beschlussvorschlag:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, dass das denkmalgeschützte Ensemble „Babenhauser Straße“ aufgehoben wird.“

Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Anstelle des von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlusses sollte ein KDK-Verfahren (Kommunales Denkmalkonzept) eingeleitet werden und anhand der in diesem Verfahren ermittelten Ergebnisse eine Ortsbildsatzung aufgestellt werden.

In der Folgezeit wandten sich etliche Bürger aus Bubenhausen an den Bürgermeister mit der Bitte, die Angelegenheit nochmals dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Der Ensembleschutz mache es sehr schwer, seine Gebäude zu sanieren, bzw. Ersatzbauten zu errichten. Diese Befürchtung ist aus Sicht der Verwaltung auch gerechtfertigt, wie das im Sachvortrag beschriebene negativ verlaufene Genehmigungsverfahren belegt. Es ist den Menschen auch schwer zu vermitteln, massive Baubeschränkungen einzuhalten, wenn nicht einmal das Denkmalamt die Notwendigkeit für diese Einschränkungen sieht. Aus Sicht des Unterzeichners müssen Verbote immer dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügen, d.h., man darf nur das fordern, was zwingend notwendig ist. Dies ist hier nicht mehr der Fall.

Auch wenn der Ensemble-Schutz aufgehoben wird ist nicht mit einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung zu rechnen.

§34 BauGB, der anzuwenden ist, auch wenn der Ensembleschutz aufgehoben wird, sieht folgende Regelung vor:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orte ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

In der praktischen Anwendung hat dies beispielsweise zur Konsequenz: Ein Neubauvorhaben hat sich an den Anzahl der Vollgeschossen der näheren Umgebungsbebauung zu orientieren, d.h. grundsätzlich ist dieser vorgegebene Rahmen einzuhalten. Liegen alle Nachbargebäude an der Straße an, dann muss auch ein Neubauvorhaben an der Straße errichtet werden.

Mit Schreiben vom 01.03.2020 beantragte die SPD-Fraktion den befassten Beschluss aufzuheben. Es sollte, wie von der Verwaltung ursprünglich vorgeschlagen, die notwendigen Schritte eingeleitet werden, dass das denkmalgeschützte Ensemble „Babenhauser Straße“ aufgehoben wird.

Zur Begründung wurde angeführt, dass sich Teile der Fraktion sich von einer Argumentationslinie fehlleiten haben lassen, was sich im Nachhinein als falscher Weg herausgestellt habe. Auch wenn der Ensembleschutz aufgehoben werde, würde die bauliche Entwicklung nicht weiter gehemmt und trotzdem das prägende Ortsbild erhalten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2020, ein KDK-Verfahren (Kommunales Denkmalkonzept) einzuleiten und anhand dieser Ergebnisse eine Ortsbildsatzung aufzustellen, wird aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, dass das denkmalgeschützte Ensemble „Babenhauser Straße“ aufgehoben wird.“

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

<b>Information und Beteiligung der Fachbereiche</b> <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input type="checkbox"/> Fachbereich 4
<b>Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung</b> Für den betroffenen TOP sind <input type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle      eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
<b>Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:</b> <b>Bekanntgabe von NÖ-TOP's:</b> <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.