



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Typische Probleme beim Baudenkmal

Dr. Tanja Lehmann
Rechtsanwältin



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Erlaubnispflichtige Maßnahmen § 9 Abs. 1 DSchG NW

- a) Beseitigung, Veränderung, Verbringung oder Nutzungsänderung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern
- b) Errichtung oder Veränderung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern, wenn hierdurch Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes
- c) Beseitigung oder Veränderung von beweglichen Denkmälern



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Erlaubnisvoraussetzungen § 9 Abs. 2 DSchG

Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn

- a) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Typische Probleme beim Baudenkmal | 11. November 2011



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Erlaubnisvoraussetzungen § 9 Abs. 2 a DSchG

- flexible, profitable und zeitgerechte Nutzung im Rahmen des denkmalrechtlichen Vertretbaren (OVG, Urteil vom 27.06.00 – 8 A 4631/97; Beschluss vom 14.06.07 – 10 A 1831/06)
- Ermittlung der im Einzelfall erheblichen Umstände und Abwägung der Auswirkungen auf das Denkmal und der verfolgten privaten Zwecke

Typische Probleme beim Baudenkmal | 11. November 2011



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- OVG Berlin-Brandenburg,
Urteil vom 21.2.2008 - 2 B 12.06 - :
keine Rückführung in einen zum Zeitpunkt der
Unterschutzstellung nicht mehr vorhandenen
„historisch getreuen“ Zustand
- OVG NRW, Beschluss vom 2.10.2002
- 8 A 5546/00 -: andere Ansicht;
Forderung nach Holzausführung und
entsprechender Gestaltung rechtmäßig

Typische Probleme beim Baudenkmal | 11. November 2011



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

St. Gereon, Köln
VG Köln, Beschl. v. 13.08.10 - 4 L 735/10 -:

- Erhebliche Beeinträchtigung des
Baudenkmal St. Gereon durch die
Aufstockung um ein zurückgestaffertes
Geschoss

Typische Probleme beim Baudenkmal | 11. November 2011



- „Das Wohnhaus Gereonshof 4-6 befindet sich innerhalb des ehemaligen hochadeligen Stiftes und ragt in den Bereich des damaligen Kreuzganges hinein. ...
- Die Dominanz des romanischen Kirchenbaus im engeren baulichen Umfeld ist ganz wesentlich abhängig von der Höhenentwicklung der unmittelbar benachbarten Gebäude.“



Höhenmaße

- Höhe der vorhandenen Umgebung:
 - 60,07 bis 69,51 m ü NN
 - Traufhöhe Hauptschiff: 71,50 m ü NN
- Höhe genehmigte Bebauung:
 - 66,90 bis 67,40 m
 - Erhöhung um 3,50 m



- Verstoß gegen das Höhenkonzept der Stadt Köln:
„Innerhalb dieser Wirkungsfelder soll die zukünftige Bebauung nicht höher sein als die Traufkante der Romanischen Kirchen, falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante sein sollte, richtet sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung.“
- Baugenehmigung rechtswidrig, Baustopp
- Beschwerde zum OVG Münster



OVG Münster, Beschl. vom 30.12.2010
- 10 B 1118/10 - :

- Es ist bereits fraglich, ob die Aufstockung um ein zurückgestaffeltes Geschoss überhaupt eine gem. § 9 Abs. 1 b DSchG NW erlaubnispflichtige Maßnahme ist – Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes?
- „moderate Aufstockung“
- Höhenkonzept: städtebauliche Planung, die der Umsetzung durch die Bauleitplanung bedarf; keine Konkretisierung des Denkmalschutzes durch eine städtebauliche Planung
- Weiterbau!!