

Catharinenstr. 8: Keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises

Das Gebäude liegt im städtebaulichen Erhaltungsbereich gemäß Bebauungsplan 196 der Stadt Elmshorn.

Dort wird das Ensemble der Häuser Catharinestr. 6-10 besonders geschützt. Insofern handelt es sich um ein Baudenkmal i.S.v. § 79 GEG, denn (siehe Beispiel aus Hamburg unten) Ensembleschutz kann auch im Rahmen einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung begründet werden.

Das Gebäude ist durch eine der folgenden Regelungen im Gebäudeenergiegesetz von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises befreit:

- es handelt sich um ein Baudenkmal gemäß § 79 (4) GEG bzw. § 3 (1) 3.

GEG (Baudenkmäler sind nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten. Da der amtliche Denkmalschutz in die Kompetenzen der Bundesländer fällt, gibt es in den einzelnen Bundesländern verschiedene Begriffsdefinitionen. In einigen Bundesländern wird der Begriff "Denkmal" bzw. "Kulturdenkmal" verwendet. Baudenkmäler im Sinne des GEG sind z.B. auch Gebäude, die unter Ensembleschutz fallen.



Impressum

Herausgeber/Verfasser:

Bezirksamt Eimsbüttel
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Hamburg, Januar 2019



Abb. 16 Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 (RIS-S 16.07.2021 ohne Maßstab)

3.2 Rückbau/Abbruch

Der Abbruch eines Gebäudes in einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung ist gemäß §172 BauGB genehmigungspflichtig.

Die Prüfung und Bewertung, ob das Bestandsgebäude im Sinne der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung schützenswert und erhaltenswert ist, obliegt der Stadt- und Landschaftsplanung. Ist die Frage nach der prägenden Wirkung des Gebäudes nicht zweifelsfrei durch die Stadt- und Landschaftsplanung zu beantworten wird ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gefordert, dass folgende Fragestellung beantwortet:
Prägt die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild oder ist sie sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung?

Die Erteilung einer Genehmigung wird nur über die Verordnung versagt, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, das Landschaftsbild oder die Stadtgestalt prägt, von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder dem Gebäude aufgrund seiner gestalterischen oder geschichtlichen Qualität seiner Erbauer, Bewohner oder des Architekten eine besondere Bedeutung für das Umfeld oder für die Stadt zukommt und es so unter das Schutzziel des §172 BauGB fällt.

Der Versagungsgrund dient der Erhaltung des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes und damit dem städtebaulichen Ensembleschutz.