

Beschlussvorlage Nr. USB 23/2023

Zuständig: Fachbereich 4
Beteiligt:
Bearbeiter: Frau Griese

öffentlich
ja

Tagesordnungspunkt:

Stellungnahmen zu Bauanträgen und Bauvoranfragen

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓
Umwelt, Stadtentwicklung, Bau	05.09.2023

Finanzielle Auswirkungen: nein

Zuständiges Produkt:

Beschlussvorschlag:

Siehe Sachdarstellung.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss nimmt zu den vorliegenden Bauvoranfragen und Bauanträgen wie folgt Stellung:

a) Bauvoranfrage

Anbau eines Wohngebäudes an ein Wohn- und Geschäftshaus

Bauort: Alte Gerichtsstraße, Gemarkung Balve, Flur 17, Flurstück 69

Der Antragssteller beabsichtigt ein Wohngebäude an das vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude anzubauen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Balve als gemischte Baufläche dargestellt und dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind gesichert.

Auf der für den Anbau vorgesehenen Fläche sind Stellplätze durch Baulast gesichert. In einem Bauantragsverfahren müsste die Kompensation des Stellplatzwegfalls dargelegt werden.

Bei der Bauvoranfrage werden lediglich die planungsrechtlichen Aspekte geprüft. Die Belange des Denkmalschutzes können aufgrund der für die Bauvoranfrage ausreichenden rudimentären Unterlagen nicht geprüft werden. Dies kann erst in einem konkreten Bauantragsverfahren erfolgen.

Da keine planungsrechtlichen Bedenken bestehen, schlage ich vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB herzustellen und die Baugenehmigungsbehörde darauf hinzuweisen, dass die durch Baulast gesicherten Stellplätze diesem Vorhaben entgegenstehen und diese im Rahmen eines Bauantragsverfahren kompensiert werden müssen.

Ein Übersichts- und Lageplan sind der Vorlage beigelegt.

b) Bauvoranfrage

Wohnraumerweiterung an eine bestehende Reithalle

Bauort: Rötloh, Gemarkung Garbeck, Flur 3, Flurstück 200

Der Antragssteller beabsichtigt bei einer bestehenden Reithalle das östliche Achsfeld der Reithalle zu Wohnraumzwecken umzubauen. Die Wohnraumnutzung ist in einem neu zu errichtendem Obergeschoss über dem Reithallenbereich geplant, sodass die Hallennutzung unterhalb der Wohnung noch gewährleistet ist.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Balve als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Gem. § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Ziffer 1 e) BauGB kann die Wohnung zulässig sein, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes steht. Der Reit- und Zuchtstall wurde 1978 als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. Nr. 1 BauGB genehmigt. 1982 erfolgte die Genehmigung einer

Betriebsleiterwohnung (Hausmeisterwohnung) und verschiedene Aufenthaltsräume für Personal, so dass zu diesem Zeitpunkt eine Hofstelle gemäß den Anforderungen des § 35 Abs. 4, Satz 1 Ziffer e) bestand. Darüber hinaus muss auch die ausreichende Erschließung gegeben sein. Die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Löschwasserversorgung sind gewährleistet. Die wegemäßige Erschließung ist in der Örtlichkeit tatsächlich vorhanden. Da es sich um einen Privatweg handelt, ist die wegemäßige Erschließung auch rechtlich durch entsprechende Baulasten zu sichern. Diese liegen nicht vor. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben im Bereich „Rötloh“.

Aufgrund der fehlenden rechtlichen wegemäßigen Erschließung schlage ich vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht herzustellen. Es kann hergestellt werden, wenn die rechtliche wegemäßige Erschließung nachgewiesen wird. Zudem muss sichergestellt sein, dass durch die neue Wohnnutzung die in der Umgebung angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe nicht beeinträchtigt werden.

Ein Übersichts- und Lageplan sind der Vorlage beigelegt.

c) Bauantrag

Anbau und Umbau einer 2. Wohneinheit

Bauort: In der Amecke, Gemarkung Balve, Flur 14, Flurstück 46

Der Antragssteller beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses um eine zweite Wohneinheit mitsamt der Errichtung einer Außentreppe und eines Balkons. Die Wohnung dient der Unterbringung der nachfolgenden Betriebsführer des Landwirtschaftlichen Betriebes.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Balve als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben, welches gem. § 35 Abs. 1 BauGB zu bewerten ist. Danach ist die Wohnung auch im Außenbereich zulässig, da sie dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Die tatsächliche wegemäßige Erschließung ist gegeben, die rechtliche wegemäßige Erschließung ist durch Baulasten gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt in Eigenversorgung durch einen privaten Brunnen. Die Löschwasserversorgung wird über den Objektschutz sichergestellt. Hierzu werden drei Löschwassertanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 100 m³ Löschwasser installiert.

Es wird davon ausgegangen, dass die in den Bauantragsunterlagen

angegebene Löschwassermenge von 96 m³ ausreichend ist um die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Daher schlage ich vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB herzustellen.

Ein Übersichts- und Lageplan sind der Vorlage beigelegt.

d) Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses, Nutzungsänderung von Dachboden zu Wohnen mit Errichtung einer Gaube und Außentreppe

Bauort: Am Hohlen Stein, Gemarkung Balve, Flur 6, Flurstück 243

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01 „Am Hohlen Stein“.

Dieser setzt neben einer zweigeschossigen talseitigen Bauweise auch ein Verbot für Dachgauben fest.

Durch das Vorhaben wird die Zweigeschossigkeit gewährleistet. Lediglich die Errichtung der Dachgauben verstößt gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund hat der Antragssteller ein Abweichungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Dachgauben gestellt.

Da für das Bebauungsplangebiet bereits zu drei weiteren Objekten eine Befreiung hinsichtlich Dachgauben zugestimmt wurde und somit bereits eine Vorbildfunktion vorliegt, schlage ich vor, dem Befreiungsantrag gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Die Voraussetzungen der Erschließung liegen vor, sodass ich außerdem vorschlage, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Vorhaben herzustellen.

Ein Übersichts- und Lageplan sowie der anonymisierte Befreiungsantrag sind der Vorlage beigelegt.

H. Mühling

S. Rothauge
Fachbereichsleiter

- 1 Übersichtsplan zu a)**
- 2 Lageplan zu a)**
- 3 Übersichtsplan zu b)**
- 4 Lageplan zu b)**
- 5 Übersichtsplan zu c)**
- 6 Lageplan zu c)**
- 7 Übersichtsplan zu d)**
- 8 Lageplan zu d)**
- 9 Antrag auf Befreiung zu d)**