

Beschlussvorlage Nr. USB 7/2025
--

Zuständig: Fachbereich 4
Beteiligt:
Bearbeiter: Frau Griese, Herr Rothauge

öffentlich
ja

Tagesordnungspunkt: A 7

Stellungnahmen zu Bauanträgen und Bauvoranfragen

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓
Umwelt, Stadtentwicklung, Bau	24.06.2025

Finanzielle Auswirkungen: nein

Zuständiges Produkt:

Beschlussvorschlag:

Siehe Sachdarstellung.

Sachdarstellung:

a) Bauantrag

Vorhaben: Legalisierung von 2 Wohnungen sowie Nutzungsänderung einer Scheune in eine weitere Wohnung und Errichtung einer Balkonkonstruktion

Bauort: Gemarkung Langenholthausen, Flur 4, Flurstück 38

Das Vorhabengrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der seit dem 26.02.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Balve stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gem. § 35 Abs. 4 Ziffer 1 f) BauGB können Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken zugelassen werden, soweit neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen.

Neben einer bereits genehmigten Wohnung entstehen 3 weitere, sodass der v. g. gesetzliche Grenzwert eingehalten wird.

Darüber hinaus muss jedoch die Erschließung gesichert sein. Die wegemäßige Erschließung sowie die Abwasserbeseitigung sind gegeben. Auch die Wasser- und Löschwasserversorgung sind sichergestellt.

Ich schlage vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB herzustellen.

Ein Lageplan und ein Übersichtsplan sind dieser Verwaltungsvorlage beigelegt.

b) Bauvoranfrage

Vorhaben: Neubau einer SB-Waschanlage und Saugerplätzen

Bauort: Gemarkung Balve, Flur 12, Flurstück 244 und Flur 16, Flurstücke 15 und 16

Das Vorhabengrundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Balve als gemischte Baufläche dargestellt.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB müssen u. a. die Erschließung gesichert sein, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Wasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung sind gesichert. Die wegemäßige Erreichbarkeit wäre über die B229 gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert, da zunächst eine Sicherung für den Anschluss an den Kanal in der Bundesstraße vom Vorhabenträger einzuholen ist. Erst wenn diese vorliegt kann die Abwasserbeseitigung als gesichert angesehen werden.

Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des Vorhabens Wohnhäuser. Der Betrieb der Anlage ist von montags bis samstags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beabsichtigt mit prognostizierten 15 Autowäschen pro Stunde (ca. 240-250 Wäschen/Tag). Da nicht abgeschätzt werden kann, ob sich der Betrieb der SB-Waschanlage negativ auf die umliegende Wohnbebauung auswirkt, ist hier die Unbedenklichkeit über ein Immissionsgutachten nachzuweisen.

Daher schlage ich vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu versagen.
Es kann hergestellt werden, wenn die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist und über ein Immissionsgutachten die Unbedenklichkeit des Vorhabens gegenüber der umliegenden Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Ein Lageplan und ein Übersichtsplan sind dieser Verwaltungsvorlage beigelegt.

c) Bauantrag

Vorhaben: Errichtung einer Anschüttung

Bauort: Volkringhausen, Flur 1, Flurstücke 522, 523

Das Vorhabengrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Balve stellt den Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung „Abfall“ dar. Zudem ist die Fläche als Fläche für Aufschüttungen dargestellt.

Gem. § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gehen die Stadtwerke davon aus, dass keine Abwasser anfallen.

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über einen Separationsweg. Dieser ist in der Tatsache vorhanden, muss für das Vorhaben aber rechtlich gesichert sein. Eine solche rechtliche Sicherung (z. B. durch Baulast) liegt nicht vor. Die wegemäßige Erschließung ist daher nicht gesichert.

Ich schlage daher vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu versagen.

Das Einvernehmen kann hergestellt werden, wenn der Antragssteller die rechtliche Sicherung der wegemäßigen Erschließung nachweist.

Ein Lageplan und ein Übersichtsplan sind dieser Verwaltungsvorlage beigelegt.

H. Mühlring

S. Rothauge
Fachbereichsleiter

- 1 Anlagen zu a)**
- 2 Anlagen zu b)**
- 3 Anlagen zu c)**