



Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 303/2022

Fachbereich:
Planen, Bauen, Umwelt,
Mobilität

Az: 17382/21 Ro

Datum: 22.02.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

Termin

14.03.2022

Gegenstand

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Bleifeld, Flur 2, Flurstück 3169, Rothenbacher Weg 34b

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Bleifeld, Flur 2, Flurstück 3169, nicht zu.

Beratungsergebnis			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

Erläuterungen

Der Antragsteller beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Wohnhaus Rothenbacher Weg 34b.

Der Erweiterungsbau soll im Bereich der ehemaligen Waschkaue, als Nebengebäude zum bestehenden Wohnhaus als Wohnraumerweiterung errichtet werden. Durch den Ergänzungsbau soll die Möglichkeit des Mehrgenerationswohnen auf dem Grundstück geschaffen werden. In dem Bestandsgebäude ist aus Gründen der historischen grundrissprägenden zentralen Eingangshalle keine barrierefreie erweiterte Nutzung möglich.

Wie aus den beigefügten Bauvorlagen ersichtlich, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein selbständiges eingeschossiges Wohngebäude mit 20 m Länge und 6 m Breite, welches im Umfang und Standort der „alten Waschkaue“ nachgebildet werden soll.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb der Satzung nach § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen befinden sich auch im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet, jedoch ohne besondere Schutzausweisung. Der Antragsteller trägt vor, dass das Vorhabengrundstück noch im Zusammenhang des bebauten Ortsteils am „Rothenbacher Weg“ zu beurteilen ist. Danach wäre eine tatsächliche, aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung vorhanden, da sich beidseitig des Rothenbacher Weges Bebauung befindet. Danach würde es sich bei der vorhandenen Freifläche um eine Baulücke handeln die das Vorhabengrundstück noch am Bebauungszusammenhang teilnehmen lässt.

Nach Prüfung der Örtlichkeit ist jedoch festzustellen, dass ein Bebauungszusammenhang tatsächlich nicht vorhanden ist. Das Vorhabengrundstück liegt von der Straße aus gesehen abgesetzt auf einer Böschungsanhöhe und wird durch den vorbeifließenden Rothenbach von der Straße getrennt. Aufgrund der Bauaktenlage wurden die Gebäude auf dem Vorhabengrundstück gegenüber der Einfahrt zur Straße „Am Waldhang“ durch die Gesellschaft des Altenbergs Vieille Montagne für Zwecke des Bergbau und Zinkhüttenbetriebes genutzt. Aufgrund des Höhenunterschiedes des Vorhabengrundstückes kann die Erschließung auch nicht unmittelbar von der Straße Rothenbacher Weg erfolgen, sondern ist nur über private Grundstücke eines anderen Anliegers möglich, da die öffentliche Verkehrsfläche mit der Einbiegung in die Straße „Am Waldhang“ endet.

Aufgrund der Feststellungen in der Örtlichkeit ist ein Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB nicht gegeben und das Vorhabengrundstück bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach Abs. 3 insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder

den Darstellungen eines Landschaftsplans widerspricht und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausschuss sollte daher dem Vorhaben nicht zustimmen.

Im Auftrag

Herrmann
Dezernent

Im Auftrag

Huck
Abteilungsleiter

Anlage Drucksache 303/2022