

Vorlage-Nr.: **VO21-117**

Bauvoranfrage

Frau Stefanie Jülich, Franz-Mülder-Str. 9, 48282 Emsdetten

Umbau eines Wohnhauses an der Willrath-Dreesen-Straße 84

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage:

Sachverhalt und Begründung:

Das in den 50er Jahren genehmigte Wohnhaus an der Willrath-Dreesen-Straße 84 steht am 28.05.2021 zur Zwangsversteigerung an.

Grundsätzlich weist die Verwaltung darauf hin, dass es sich um ein Grundstück handelt, das weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, noch einem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Vielmehr befindet es sich im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem nur privilegierte Vorhaben wie z. B. die der Landwirtschaft zulässig sind. Vorhaben, die den Abriss des Hauses und eine neue Wohnbebauung vorsehen, zählen nicht dazu, so dass diese Vorhaben bereits dem Grunde nach dort nicht zulässig sind.

Frau Jülich stellt eine Bauvoranfrage zur weiteren Nutzung des Wohngebäudes im Rahmen der Erhaltung des Bestandsschutzes bzw. der Neuerrichtung eines Wohnhauses.

Das vom Landkreis Wittmund zunächst als Ruine eingestufte Wohnhaus wurde vor dem Versteigerungstermin am 28.05.2021 aufgrund der zahlreichen Anfragen im Auftrag des Landkreises Wittmund nun auch auf seine innere Bausubstanz hin von einem Statiker untersucht. Mit der Bewertung des Statikers wollte der Landkreis Wittmund nachträglich zusätzliche Erkenntnisse erlangen, die möglicherweise doch eine Sanierung des Gebäudes im Rahmen des Bestandsschutzes zulassen.

Aufgrund der Prüfung des Statikers hat der Landkreis eine neue Bewertung zur zukünftigen Nutzung des Gebäudes vorgenommen und beantwortet entsprechende Bauvoranfragen aktuell wie folgt:

Sehr geehrte Frau, sehr geehrter Herr,

die Prüfung der Voranfrage hat ergeben, dass das Vorhaben bis zu einem gewissen Grad zulässig ist. Die nachfolgenden Hinweise sind Bestandteil des Vorbescheides:

Hinweise:

Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz, so dass es weiterhin als Wohnhaus genutzt werden kann. Eine Sanierung des vorhandenen Bestandes ist zulässig. Eingriffe in die Statik des Gebäudes bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung. Eine Ersatzbebauung ist ebenso unzulässig wie ein wesentlicher Eingriff in die Bausubstanz, soweit er einer Teil-Neuerrichtung gleichkäme. Ausgeschlossen ist zudem eine Nutzungsänderung, z. B. in eine Ferienwohnung.

- 1. Dieser Bauvorbescheid ist keine Baugenehmigung und berechtigt nicht zur Ausführung des der Entscheidung zugrundeliegenden Vorhabens.**
- 2. Die erforderliche Baugenehmigung ist vor Baubeginn unter Vorlage eines vollständigen Bauantrages mit allen Unterlagen zu beantragen.**
- 3. Vor Erteilung der Baugenehmigung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.**
- 4. Der vollständig einzureichende Bauantrag ist über die zuständige Gemeindeverwaltung vorzulegen.**
- 5. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung sind bei der Ausarbeitung des Bauantrages und der Baupläne zu beachten.**

Anmerkung der Verwaltung

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten wie folgt eingetragen:

- Sanierung der Gebäude nur im Rahmen des Bestandsschutzes
- Benutzung des Schuppens nicht für Wohnzwecke

Zum Zeitpunkt der Fertigung dieser Vorlage stand noch nicht fest, ob das Gebäude „Willrath-Dreesen-Straße 84“ am 28.05.2021 ersteigert wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt,
der Rat beschließt

sich der Bewertung der Bauaufsichtsbehörde nicht anzuschließen und die Bauvoranfrage der Frau Jülich abzulehnen.



Heike Horn