

Vorlage-Nr.: **VO23-069**

Bauvoranfrage

Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 9 Ferienwohnungen am Vormann-Otten-Weg 18/18a

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Grundrisse / Ansichtszeichnungen / Begründung zur Bauvoranfrage

Sachverhalt und Begründung:

Fa. Jann Bohlen GmbH stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung von 2 Ferienwohnhäusern im Vormann-Otten-Weg 18/18a.

Die geplante Bebauung des Gebäudes Nr. 1 mit 4 Ferienwohnungen befindet sich im hinteren Grundstücksbereich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“ kann das dort bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Vorhaben ist demnach genehmigungsfähig.

Das geplante Gebäude Nr. 2 mit 5 Ferienwohnungen ist zum Vormann-Otten-Weg hin ausgerichtet. Dieser Grundstücksteil mit dem bestehenden Gebäude und einem Teil des Anbaus liegt allerdings im Bereich einer Erhaltungssatzung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes. Die Erhaltungssatzung zu diesem Zweck kann als „kommunaler Denkmalschutz“ angesehen werden, denn damit kann die Gemeinde unabhängig vom Landesdenkmalschutz Quartiere, Dorfteile oder einzelne Gebäude vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen, auch wenn ein Gebäude wie in diesem Fall nicht denkmalgeschützt ist.

Der Regelungszweck der hier maßgeblichen Erhaltungssatzung bezieht sich auf äußerliche, sichtbare Merkmale der Gebäude, die für die „städtebauliche Gestalt“ des Gebiets von Bedeutung sind, nicht jedoch auf die Art der Nutzung der Gebäude.

Die Bauvoranfrage richtet sich dahingehend, ob die Genehmigung für den Abriss des im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindlichen Gebäudes Nr. 2 durch die Gemeinde Langeorg erteilt wird und durch einen Neubau ersetzt werden darf.

Der geplante Abriss des Gebäudes wird damit begründet, dass sich die Bausubstanz in einem abgängigen Zustand befindet und das Gebäude nicht gedämmt ist. Hier wäre eine sehr aufwändige Kernsanierung erforderlich, um das Gebäude energetisch zu ertüchtigen.

Die bebaute Grundfläche des geplanten Gebäudes ist mit 231 m² kleiner als die Grundfläche des Bestandsgebäudes mit seinen außerhalb des Bauteppichs befindlichen Anbauten vom 301 m². Das geplante Gebäude umfasst wie das Bestandsgebäude mit seinen Anbauten ebenfalls 5 Wohneinheiten. Der Neubau überschreitet den vorgegebenen Bauteppich an östlicher Seite um die Maße 3,86 m x 1,75 m und südlich um 3,86 m x 0,80 m. Dies ist zulässig, da der Bebauungsplan eine Überschreitung einzelner Bauteile in einer Breite von 6,00 m und Tiefe von 2,00 m zulässt.

Die ausführliche Begründung zur Bauvoranfrage liegt den Ratsmitgliedern vor.

Vom Bruttorauminhalt her gesehen entspricht das geplante Gebäude dem eines ähnlich großen Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D.

In der Literatur des Baugesetzbuches ist aufgeführt, dass

„insbesondere in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage nur noch aufwändig wirtschaftlich instandgehalten werden kann, ein Rückbau oder ein Teilrückbau der Anlage in Frage kommt und die Gemeinde gleichzeitig bauliche und gestalterische Anforderungen an die Neuerrichtung stellen und so auf die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im Erhaltungsgebiet positiv Einfluss nehmen kann.“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

- a) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu versagen.
- b) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen.

In Vertretung:


Heimes