

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 65/023/2010/1

Federführung:	Abt. 65 - Hochbau	Datum:	23.11.2010
Verfasser:	Gregor Raabe	AZ:	6/65- Ra/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	30.11.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.12.2010	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb, Langweger Straße 127

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Langweger Straße 127 zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb (Versammlungsstätte für bis 650 Personen) umnutzen. Das denkmalgeschützte, landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude wird derzeit nur teilweise für Wohnzwecke genutzt. Der Wirtschaftsbereich ist ungenutzt. Die Nutzungsänderung ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zu beurteilen. Bei dem o.g. Gebäude handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, landwirtschaftliches Gebäude, welches für die Kulturlandschaft prägend ist.

Des Weiteren muss das Vorhaben bzw. die Nutzungsänderung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwerts dienen. Die Nutzungsänderung dient einer zweckmäßigen Verwendung des (erhaltenswerten) Gebäudes, sobald wirtschaftliche und andere Zweckmäßigkeitsgesichtspunkte vorhanden sind, die dazu dienen, dass die neue Nutzung in dem erhaltenswerten Gebäude die Maßnahme wirtschaftlich trägt. Eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Gaststätte mit Saalbetrieb dient wirtschaftlichen Zwecken.

Ein Gebäude im Außenbereich, das kulturhistorisch bedeutsam und die Landschaft prägend ist, muss also seine erhaltenswerte, die Kulturlandschaft prägende Wirkung beibehalten. Im Vergleich zur früheren Nutzung könnte jedoch durch die Umgestaltung des Hofes ein anderes Erscheinungsbild des Gebäudes entstehen. Im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung des Hofes wird bei einer Umnutzung zur Gastwirtschaft mit Saalbetrieb der Hof durch Stellplätze für bis zu 130 Pkw belegt. Dadurch bleibt das Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, das so für die Landwirtschaft kennzeichnend ist und als solches die Kulturlandschaft prägt, möglicherweise nicht länger erhalten. Die geplante Stellplatzanlage für 130 Pkw ist im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter den Wirtschaftsgebäuden zu errichten und landschaftstypisch einzugrünen. Ob bezüglich des Immissionsschutzes Bedenken bestehen, kann wahrscheinlich erst in der Sitzung berichtet werden.

Das Grundstück liegt in der Ortslage Klein-Brockdorf. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Über das Einvernehmen zu der beantragten Nutzungsänderung ist zu beraten und zu entscheiden.

H. G. Niesel