



Informationsvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Wiederaufnahme und Erweiterung eines gastronomischen Betriebes und den Ausbau des Dachgeschosses in Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 42, Flurstück 159, Unnenberger Straße

Sachverhalt:

Am 28.01.1954 ist für die Errichtung einer Schankstätte eine Baugenehmigung erteilt worden.

Der Betrieb der Antragsteller liegt im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude, das teilunterkellert ist. Im Erdgeschoss befanden sich die Gaststätte nebst Küche, im Obergeschoss waren die Gästezimmer untergebracht. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Laut Bauakte liegt weder eine Flächenberechnung noch der Bruttorauminhalt nach DIN 277 vor.

Laut Berechnung Bruttorauminhalt nach DIN 277 vom 05.05.2010 hat der Bestand einen umbauten Raum von 1.377,32 m³, die geplante Erweiterung hat einen umbauten Raum von 530,97 m³.

Zwar beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange, weil es der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Wald widerspricht, jedoch hat das gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB außer Betracht zu bleiben, weil es sich hier um eine angemessene Erweiterung des gewerblichen Betriebes handelt. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Erweiterung ist der gesamte Bestand zu würdigen. Die Erweiterung passt sich nach

der Dimension an das Betriebsgebäude an. Die Angemessenheit im Verhältnis zum vorhandenen Bestand ist gegeben, weil die Erweiterung nicht zu einer strukturellen Umgestaltung derart führt, dass aus einer Schankstätte ein anderer Betrieb wird. Es bleibt nach wie vor ein gastronomischer Betrieb. Die Identität des Betriebes bleibt gewahrt, auch wenn im Dachgeschoss eine neue Betriebsleiterwohnung entsteht.

Vorliegend stehen Betrieb und Wohnung des Betriebsinhabers in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang.

Allerdings ist durch Baulast die Betriebsleiterwohnung an den gastronomischen Betrieb zu binden. Das heißt die Wohnung darf ausschließlich nur vom Betriebsinhaber der Gaststätte genutzt werden. Ansonsten stehen der Errichtung einer Wohnung im Außenbereich öffentliche Belange entgegen, da die Wohnung die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt, ebenso widerspricht sie den Darstellungen (Wald) des Flächennutzungsplanes.

Soweit es um die Erweiterung des Betriebes durch Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss geht, werden keine zusätzlichen Grundstücksflächen in Anspruch genommen.

Die Gesamtbetrachtung ergibt, dass die Erweiterung des Betriebsgebäudes im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Ausbau des Dachgeschosses unter 50 vom Hundert beträgt. Die geplante Erweiterung stellt eine angemessene Erweiterung des vorhandenen Betriebes dar. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für die Erweiterung des gastronomischen Betriebes wird erteilt mit der Maßgabe, dass die Betriebsleiterwohnung durch Baulast an den gastronomischen Betrieb gebunden wird. Für den Fall, dass eine Baulast bezüglich der Bindung nicht eingetragen werden soll, wird das Einvernehmen für den Ausbau des Dachgeschosses in eine Betriebsleiterwohnung versagt.

Die fehlende Löschwassermenge ist vom Bauherrn durch ein Substitut auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen.

Anlage

Im Auftrag

Monika Krüger

Marlenheide, 31.05.2010

