



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum	
61	StR Ludger Wilde	26.05.20	
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit	
Dagmar Plogmaker	22636	-	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit	
Bezirksvertretung Hörde	16.06.2020	Beschluss	

Tagesordnungspunkt

Sanierung, Um- und Anbau des Herrenhauses zu einem Einfamilienhaus / Sanierung und Umbau von zwei Bestandswohnungen im ehemaligen Försterhaus / Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Gärtnerhauses zu familiären Zwecken / Umbau und Erweiterung einer Garage (ehemalige Wagenremise)

Hohensyburger Dorfstraße 120, Gemarkung Syburg, Flur 3, Flurstück 731

- Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB -

Az. 61/5-4-050348, 61/5-4-050484, 61/5-4-050634, 61/5-4-050715

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung Hörde nimmt die Entscheidung der Verwaltung die Genehmigungen zu erteilen, zur Kenntnis und beschließt die Zulassung der Vorhaben.

Personelle Auswirkungen

Es gibt keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Es gibt keine finanziellen Auswirkungen.

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

Auf dem Grundstück Syburger Dorfstraße 120 befindet sich die in die Denkmalliste eingetragene Gutsanlage zu Husen (Denkmallisten-Nr. A0210). Der Gutshof besteht aus dem Herrenhaus, dem ehemaligen Försterhaus und dem ehemalige Gärtnerhaus sowie einer nicht unter Denkmalschutz stehenden ehemalige Wagenremise.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die bestehenden Gebäude nach Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

Das Herrenhaus soll an der Nordseite einen Anbau erhalten. Der geplante Anbau erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss und erweitert die gesamte Wohnfläche um 50 m². Des Weiteren sind innerhalb des Gebäudes Umbau- und Sanierungsmaßnahmen geplant. Die Nutzung des Herrenhauses soll ausschließlich durch die Familie des Eigentümers erfolgen.

Das ehemalige Gärtnerhaus befindet sich aktuell in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Um die historische Bausubstanz zu erhalten, ist eine entsprechende Sanierung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde dringend erforderlich. Der Eigentümer möchte die zusätzlichen Nutzflächen innerhalb des Gebäudes für familiäre Freizeit – bzw. Sportaktivitäten nutzen sowie dort zwei kleine Appartements, die nur der familiären Nutzung durch beispielsweise Gäste oder Au-Pairs, unterbringen. Eine gewerbliche Nutzung oder eine Überlassung der Räumlichkeiten an Dritte ist ausgeschlossen.

Die ehemalige Wagenremise entspricht aufgrund der Abmessungen sowie der Zufahrtsmöglichkeiten nicht mehr den Anforderungen an moderne Fahrzeuge. Aus diesen Gründen soll eine Erweiterung der Garagenanlage erfolgen. Die ehemalige Wagenremise ist kein eingetragenes Baudenkmal, die Planung unterliegt aber dennoch aufgrund des Umgebungsschutzes der denkmalpflegerischen Zustimmung.

Eine detaillierte Einbindung der Denkmalbehörde sowie des Denkmalpflegeamts des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe findet derzeit noch statt. Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen ergeben sich viele Regelungserfordernisse. Generell werden aus Sicht des Denkmalschutzes die Erhaltungsmaßnahmen positiv begleitet und die erforderlichen denkmalpflegerischen Erlaubnisse nach erfolgten Abstimmungen in Aussicht gestellt.

Die im Bestand vorhandenen zwei Wohnungen im ehemaligen Försterhaus sollen ebenfalls saniert und umgebaut werden. Hierzu liegt bereits die denkmalpflegerische Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vor. Da es sich um geringfügige Umbauten innerhalb bestehender Gebäude handelt, besteht für diese Maßnahme bereits jetzt schon die Genehmigungsfähigkeit. Genutzt werden sollen beide Wohnungen zukünftig ebenfalls durch Familienmitglieder.

Das Antragsgrundstück mit den aufstehenden Gebäuden liegt im Außenbereich nach § 35 (Baugesetzbuch) BauGB sowie im Landschaftsschutzgebiet Dortmund-Süd, Landschaftsschutzgebiet L-38.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Forstwirtschaftliche Nutzfläche“ dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Danach sind Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widersprechen, auch dann zulässig, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient.

Bei den geplanten Maßnahmen insbesondere innerhalb des Herrenhauses und des ehemaligen Gärtnerhauses handelt es sich um Änderungen von erhaltenswerter Bausubstanz.

Das Gutshaus zu Husen wurde 1830 als breitgelagerter, klassizistischer, zweigeschossiger Putzbau gegenüber dem Gutsgebäude des Rittergutes Husen erbaut.

Über Jahrzehnte hinweg war der südliche Teil Hördes geprägt von seinen Adelssitzen und dazugehörigen Höfen. Die Gutsanlage mit dem Gutshaus Husen und den Wirtschaftsgebäuden ("Gärtnerhaus" als zweigeschossiger Mischbau aus Fachwerk auf Naturstein-Erdgeschoss und "Försterhaus" als zweigeschossiger Naturstein-Bau), die aufgrund ihrer Baukörper und der Bausubstanz wichtig sind, stellen mit den zugehörigen Freiflächen ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit besonderer Bedeutung für die Geschichte der Menschen dar.

Beeinträchtigungen der landschaftsprägenden Wirkung der historischen Gebäude durch die beabsichtigten Nutzungen bzw. Umbauten entstehen nicht.

Die „Untere Naturschutzbehörde“ stimmt den einzelnen Vorhaben unter Auflagen zu. Die Befreiungen gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz von dem entgegenstehenden Verbot der Landschaftsschutzbestimmungen des Landschaftsplans Dortmund-Süd nebst Anlagen (Auflagen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigungen.

Aus der Sicht des Baumschutzes bestehen keine Bedenken.

Die Erschließung ist über die Syburger Dorfstraße 120 gesichert.

Es ist beabsichtigt, die Baugenehmigungen nach abschließender Vorlage der denkmalpflegerischen Erlaubnisse zu erteilen.

Die Zuständigkeit der Bezirksvertretung ergibt sich aus § 41 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1194 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit Ziffer 15 b des Zuständigkeitsverzeichnis der Ausschüsse des Rates und der Bezirksvertretungen vom 01.06.2017.