



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum	
61	StR Lürwer		
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit	
Sabine Dörfler	2 95 83		
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit	
Bezirksvertretung Lütgendortmund	16.12.2014	Beschluss	

### **Tagesordnungspunkt**

Nutzungsänderung und Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Harpener Hellweg 373 in Dortmund-Holte (Gemarkung Holte, Flur 1, Flurstück 452)

(61/5-3-044653)

- Vorhaben nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 35 Abs. 2 und 4 BauGB unter Zulassung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB -

### **Beschlussvorschlag**

Die Bezirksvertretung Lütgendortmund nimmt die Entscheidung der Verwaltung, eine Baugenehmigung zu erteilen, zur Kenntnis und beschließt die Zulässigkeit des Vorhabens.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es gibt keine finanziellen Auswirkungen.

Martin Lürwer  
Stadtrat

### **Begründung**

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Gebäude seiner ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, den früheren Pferdestall mit Geschirrkammer und Heuboden, als Wohnhaus zu nutzen. Zuletzt wurde das Gebäude als Lager, Werkstatt und Garagen genutzt. Die Hofstelle ist seit Generationen in Familienbesitz. Der Landwirt hat sich in seinem Altenteilerhaus zur Ruhe gesetzt. Die der Hofstelle zugeordneten landwirtschaftlichen Flächen sind für den Getreide- und Kartoffelanbau verpachtet und werden durch einen Zusammenschluss von drei Pächtern mit weiteren Ackerflächen im Raum Dortmund-Witten landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Antragsteller möchte zur Unterstützung der Eltern und zur Pflege und Erhaltung der nicht verpachteten Teile der Hofstelle, Wohnraum für den Eigenbedarf schaffen und die alte Gebäudesubstanz einer Wohnnutzung mit rd. 200 m<sup>2</sup> zuführen. Geplant ist eine Wohnung mit Wohnräumen im Erdgeschoss und Schlafräumen, Kinderzimmer und Büro im Obergeschoss. Der nicht mehr benötigte Gebäudeteil (Garagen) von rd. 92 m<sup>2</sup> soll abgebrochen werden.

Darüber hinaus werden weitere Gebäude und Gebäudeteile in einer Größe von rd. 140 m<sup>2</sup> auf dem Hofgelände beseitigt.

Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 09.09.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Oelbachtal, der Verbandsgrünfläche Dortmund Nr. 27 festsetzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das Vorhaben bedarf in einem Gebiet, für das als Art der Nutzung Verbandsgrünfläche festgesetzt ist, einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Da es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan handelt, der keine weiteren Festsetzungen enthält, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung zusätzlich hilfsweise nach § 35 BauGB. Das Antragsgrundstück ist dem Außenbereich zugeordnet. Der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Landschaftsplan Dortmund-Mitte enthält für den Bereich des Vorhabens keine Festsetzungen. Das Antragsgrundstück ist von einem Naturschutzgebiet, einem Landschaftsschutzgebiet und einem geschützten Landschaftsbestandteil umgeben.

Das Vorhaben stellt kein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB dar. Es fällt unter die sonstigen Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB. Solch ein Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB vorliegen. Diese Vorschrift umfasst u. a. die Änderung der bisherigen Nutzung eines privilegierten Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:

- 1) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- 2) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- 3) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren errichtet worden
- 4) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes,
- 5) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher als privilegierte Nutzungen zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- 6) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse des Betriebes erforderlich.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Das vorhandene landwirtschaftliche Nebengebäude befindet sich in einem baulich erhaltenswerten Zustand. Es wurde in Ziegelmauerwerk errichtet und genügt in seinen Ausmaßen einer geplanten Wohnnutzung mit 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Planung berücksichtigt die Bausubstanz in ihren wesentlichen Teilen. Die äußere Gestalt wird gewahrt. Die vorhandenen Fensteröffnungen werden der geplanten Nutzung angepasst. Im Obergeschoss werden vormals zugemauerte Öffnungen wieder hergestellt. Im Essbereich und im Giebel werden neue Fenster und Türen eingebaut. Mit Ausnahme einer Innenwand berücksichtigt die Planung die vorhandenen Innenwände. Der ungedämmte Fußboden soll abgesenkt und gedämmt werden. Die Holzbalkendecke wird in den wesentlichen Teilen ertüchtigt, wobei ein Deckenfeld zur Aussteifung aus Beton eingezogen wird. Die Dachkonstruktion wird beibehalten und den statischen Erfordernissen angepasst.

Im vorhandenen Wohnhaus sind eine Altenteilerwohnung und eine weitere Wohnung vorhanden. Als 3. Wohneinheit ist die zusätzliche Wohnung planungsrechtlich zulässig. Die

---

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bestätigt, dass der Antragsteller Eigentümer der Hofstelle ist, es sich vormals um eine privilegierte Hofstelle handelte und die Kammer die beantragte Nutzungsänderung als begünstigtes Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 ansieht.

Einem solchen Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB kann im Hinblick auf die öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Untere Landschaftsbehörde stimmt dem Vorhaben zu. Ein Begrünungsplan wurde eingereicht und wird Bestandteil der Baugenehmigung. Er umfasst die Anpflanzung von 6 Obstbäumen und einer Hecke. Die Pflanzungen sind wie geplant, spätestens in der Pflanzzeit nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Weitere öffentliche Belange, die gem. § 35 Abs. 3 zu prüfen sind, werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung 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 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit Nr. 15.b des Zuständigkeitsverzeichnisses für die Ausschüsse und Bezirksvertretungen gemäß Ratsbeschluss vom 03.07.2014.