

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2020/0742

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der ehemaligen Lager-, Produktions- und Seminarräume im Ostflügel in Wohnungen als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 4 BauGB

---

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss ist mit der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Lager-, Produktions- und Seminarräumen in Wohnungen im Ostflügel des denkmalgeschützten Vierkanthofes als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB auf dem Grundstück in der Gemarkung Heimerzheim Flur 1, Flurstück 200/1 einverstanden.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt mittels Bauvoranfrage für den Ostflügel des bestehenden Gebäudes in der Gemarkung Heimerzheim Flur 1, Flurstück 200/1 eine Nutzungsänderung von Lager-, Produktions- und Seminarräumen in Wohnungen. Der Standort ist der beigefügten Liegenschaftskarte zu entnehmen (Anlage A).

Die Gründe sind den Anlagen B und C zu entnehmen.

Aufgrund der Anforderungen an die Belichtung und Belüftung sollen die kleinen Stallfensteröffnungen in der östlichen Außenwand vergrößert werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DschG NRW kann seitens der Unteren Denkmalbehörde in Aussicht gestellt werden.

Außerhalb der Hofanlage sind 14 Stellplätze vorhanden. Sollten darüber hinaus weitere Stellplätze benötigt werden, sind diese ohne zusätzliche Versiegelung im Innenhof herstellbar

(siehe Anlage C).

### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Anlage D).

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Swistsprung / Waldville / Kottenforst“ mit der Ziffer 2.2-5 des Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“. Für weitergehende Informationen wird auf die in Session hochgeladenen Anlagen E und F verwiesen.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgenden sonstigen Vorhaben im Sinne des Abs. 2 (Nr. 1 – 6) nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außengebietsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind.

Die beantragte Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung betrifft ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude. Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwertes (vgl. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Eine Beeinträchtigung landschaftsrechtlicher Belange ist nicht gegeben, da es sich um eine Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes handelt.

Die Erschließung ist gesichert.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das geplante Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist nicht ersichtlich.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.