


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Pfaffenmühlenweg 14 – Sanierung und Erweiterung des bislang privilegiert genutzten Einfamilienhauses in ein Mehrgenerationenhaus

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	30.09.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Pfaffenmühlenweg 14 befindet sich im Außenbereich. Das Bauvorhaben wird daher nach § 35 Absatz 2 BauGB beurteilt, wonach sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Der Bestand ist 1973 als „Errichtung eines Wohnhauses mit Gewächshaus und Garage“ nach § 35 Absatz 1 BauGB als landwirtschaftlicher/forstwirtschaftlicher Betrieb und damit als privilegiertes Vorhaben genehmigt worden.

Beantragt ist eine reine Wohnnutzung nach Umbau des Bestandshauses. Das genehmigte Treibhaus existiert nicht mehr. Das Vorhaben kann daher nicht mehr als privilegiertes Vorhaben nach Absatz 1, sondern muss als sonstiges Vorhaben nach Absatz 2 BauGB betrachtet werden.

Beantragt wird außerdem eine Befreiung vom Abgrabungsverbot gem. § 4 Abs. Nr. 14 Wasserschutzgebietsverordnung für die Erschließung der neuen Wohneinheit im Untergeschoss durch eine Außentreppe und einen Eingangsbereich. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks beträgt nach Durchführung der Maßnahme 29,1 %.

Das Schallgutachten hat ergeben, dass aufgrund der Möglichkeit der Bespielung der

vorderen beiden Tennisplätze (8 u. 9) an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 7:00 - 8:00 Uhr eine Schallschutzwand auf einer Länge von mindestens 20,00 m und 2,00 m Höhe errichtet werden muss.

Da das Bauvorhaben im Außenbereich liegt, fällt die Genehmigung des Bauantrags in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange nicht entgegen.

Das Bauvorhaben liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Erschließung ist über die bestehenden Zufahrten gesichert.

Die Nachnutzung dient dem Erhalt bestehender Bausubstanz.

Einem künftigen Bebauungsplan „Nördlich Kalkumer Schlossallee“ steht das Bauvorhaben nicht entgegen, da hier eine Sportanlage festgesetzt werden soll.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der Genehmigung des Bauantrags keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen zwei satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Grünflächenplan

Ansichten

Nordansicht Schnitte