

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 199/2013

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Errichtung eines Balkon , Kölner Straße 27		
Datum 16.10.13	Geschäftszeichen SteB/So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1 Detailpläne Bauantrag Seite 1-2 2 Übersichtsplan Altstadtsatzung 3 Textauszug Altstadtsatzung
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	05.11.2013	Vorberatung
Hauptausschuss	07.11.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	28.11.2013	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zur Förderung und Entwicklung der bestehenden Kneipenszene der Schwelmer Altstadt erteilt der Rat der Stadt Schwelm, für das Haus Kölner Straße 27, eine Ausnahme bzw. Abweichung von den Vorgaben der Altstadtsatzung (Besondere Anforderungen für die Altstadt – Schutzzone 1 -) § 5 Abs. 1 Zeile 11 letzter Satz (Kragplatten und auskragende Balkone sind, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, nicht zulässig) sind zulässig.

Sachverhalt:

Anlass für die der Verwaltung vorliegende Anfrage ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 1291, Kölner Straße 27, auf der Westseite des Grundstücks eine aufgeständerte „Außenterrasse“ zu errichten (Anlage 1).

Das geplante Vorhaben stellt sich aus hiesiger Sicht als bauliche Erweiterungsmaßnahme (Nutzflächenerweiterung) im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Bestandsgebäudes Kölner Straße 27 dar.

Aus Sicht des SteB handelt es sich jedoch nicht um eine „Außenterrasse“. Denn Terrassen sind im allgem. Abstufungen im Gelände (Terrassierungen), aber auch befestigte Geländeoberflächen unmittelbar an Gebäuden zum Aufenthalt im Freien. Bautechnisch handelt es sich bei der geplanten aufgeständerten „Außenterrasse“ jedoch um einen „Balkon“.

Gemäß der Rechtsprechung sei es unerheblich ob Balkone frei auskragende oder durch Stützen getragene Bauteile sind.

Erläuterungen hierzu sind u.a. auch unter § 6 Abstandflächen BauO NRW (Kommentierung) zu finden.

Rechtsgrundlage

Das geplante Vorhaben befindet sich gem. FNP-Darstellung auf einer gemischten Baufläche (M).

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Es handelt sich hier um ein Vorhaben, das nach § 34 BauGB (Vorhaben sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen) beurteilt wird.

Ergebnis

Das Antragsgrundstück befindet sich gem. FNP-Darstellung in dem Bereich einer gemischten Baufläche (M). Zurzeit wird dort kein Bebauungsplan aufgestellt oder geplant. Planungsrechtlich wird das Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) beurteilt.

Das Vorhaben soll an dem Haus „Kölner Straße 27“ (Sängerheim) in dem Bereich der Westfassade ausgeführt werden.

Da sich das Gebäude auch in dem Bereich der Schutzzone 1 der Altstadtsatzung (Anlage 2 Übersichtsplan) befindet, unterliegt es den besonderen Anforderungen dieser Satzung (Gestaltungssatzung vom 22.03.79).

§ 5 Besondere Anforderungen für die Altstadt

- Schutzzone 1 -

(1) Außenwände

Zeile 11 letzter Satz

- Kragplatten und auskragende Balkone sind, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, nicht zulässig (Anlage 3).

Hiernach ist das Vorhaben planungsrechtlich jedoch als nicht zulässig zu bewerten, da es den Vorgaben der Altstadtsatzung Schutzzone 1 widerspricht.

Des Weiteren besteht die Unsicherheit, ob solch eine Maßnahme zu weiteren Anbaubegehrlichkeiten in dem Bereich der Altstadtschutzzone führt, was wiederum Konfliktpotential birgt.

Da sich der Anbaubereich außerhalb der westlichen Grundstücksgrenze des Antragsstellers auf städtischer Verkehrsfläche befindet, ist zur Klärung dieses Sachverhalts der FB 5.12 Ordnung (Verkehrsbehörde) beteiligt worden.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen von dort keine Bedenken gegen das Vorhaben. Eine Veräußerung der benötigten Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Der Antragsteller bittet jedoch die Verwaltung, eine Ausnahme von den genannten Vorgaben der Altstadtsatzung zu erteilen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die geplante Funktionserweiterung des Bestandsgebäudes zur Förderung bzw. Entwicklung der bestehenden Kneipenszene keine Bedenken.

Durch die Realisierung des Vorhabens besteht nicht nur die Möglichkeit einer Aufwertung des Bestandsgebäudes, sondern auch eine Steigerung an Attraktivität bzw. Aufenthaltsqualität und Erhalt gewachsener Altstadtstrukturen in Form zeitgemäßer Nutzungskonzepte.

Diese Funktionsmischung (Wohnen und Gastronomie) könnte im Umkehrschluss als belebendes Initial gegen einen drohenden Verfall der wertvollen Altstadtstrukturen dienen.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe