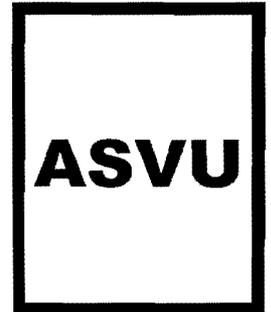


EINLADUNG

zu einer Sitzung des **Ausschusses für Stadtentwicklung,
Verkehr und Umwelt**

Sitzungskennziffer: XVI / 29
Tag der Sitzung: **Dienstag, 17.07.2012**
Ort der Sitzung: Ratssaal
Beginn der Sitzung: **17:00 Uhr**



Tagesordnung (Beratungspunkte):

- a) Feststellung der Beschlussfähigkeit
- b) Feststellung der form- und fristgerechten Ladung sowie Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 27 Absatz 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Stolberg (Rhld.)
- c) Beschlussfassung über die Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Einwohnerfragestunde (längstens 30 Minuten)
2. Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;

Erteilung von Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB

- 2.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage;
hier: Hostetstr. 153

Außenbereichsvorhaben gem. § 35 (1) 1 und § 35 (4) 1 BauGB

- 2.2 Nutzungsänderung Kuh- und Kälberstall in Reithalle u. Trockenstehender-Stall;
hier: Haumühle 15
 - 2.3 Nutzungsänderung Landwirtschaftliches Betriebsgebäude in Wohnung im Obergeschoss, gew. genutzter Lagerraum und Garage in Teilbereichen im Erdgeschoss;
hier: Gut Schwarzenbruch
3. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 der Geschäftsordnung des Rates;
Mitteilungen

B) Nichtöffentliche Sitzung:

1. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 der Geschäftsordnung des Rates;
Mitteilungen

Der Vorsitzende

gez.

Josef Hansen

VORLAGE

ASVU

für die Sitzung des

Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt

am

17.07.12

Tagesordnungspunkt Nr.

2.2.1

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 gem. § 31 (2) BauGB

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Straße/Nr.:

Hostetstr. 153

Gemarkung:

Stolberg, Flur: 59 Parzelle: 474

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan:

2 Lagepläne, Ansichten und Ausschnitt B-Plan 68

Planungsrechtliche Beurteilung:

hier:

1. Befreiung von der textl. Festsetzung unter 1.3 von der Mindestneigung von 20° für Garagen, hier Flachdach.
2. Befreiung von der textlichen Festsetzung unter 2.1 von der Oberkante Eindeckrahmen < 2.40 m über letzte Decke über EG für die Dachflächenfenster im Spitzboden.
3. Befreiung von der textl. Festsetzung unter 6.2 von der zul. Abweichung der TRH bis 5.50 m, wenn mind. 40 % der der Traufenlände die vorgegebene TRH < 3,30 m eingehalten werden, um 0.30 m.

Der betr. Bebauungsplan ist im Nov. 1994 rechtsverbindlich geworden.

Zu. 1.: Der Antragsteller plant eine unterirdische Garage. Diese ist von der Straßenansicht mit 0.40 m über Erdreich sichtbar und begrünt. Die Abweichung von der festgesetzten Dachneigung > 20° ist, da keine städtebauliche Beeinträchtigung des Bebauungsplanes vorliegt, vertretbar.

Zu. 2.: Aufgrund ständig steigender Baukosten werden geplante Gebäude z. Teil bis in den Spitzboden zur Wohnnutzung ausgebaut. Zur Verbesserung der Wohnqualität ist eine ausreichende Belichtung erforderlich. Da es sich um ein in der Dachfläche liegendes untergeordnetes Bauteil handelt, bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Zu. 3: Aus gestalterischen Gründen ist im Südwestlichen Bereich (Ansicht Süd) ein traufseitiger Rücksprung in der Fassade geplant, der in den Dachgeschossbereich hochgeführt und als Zwerchgiebel ausgebildet ist. Um den Eindruck eines abgeschnittenen Bauteils zu verhindern (bei Einhaltung der zul. Abw. bis 5.50 m), ist die Abweichung um 0.30 m (dann 5,80 m) geringfügig und daher vertretbar.

Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken bzgl. der beantragten Befreiungen.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

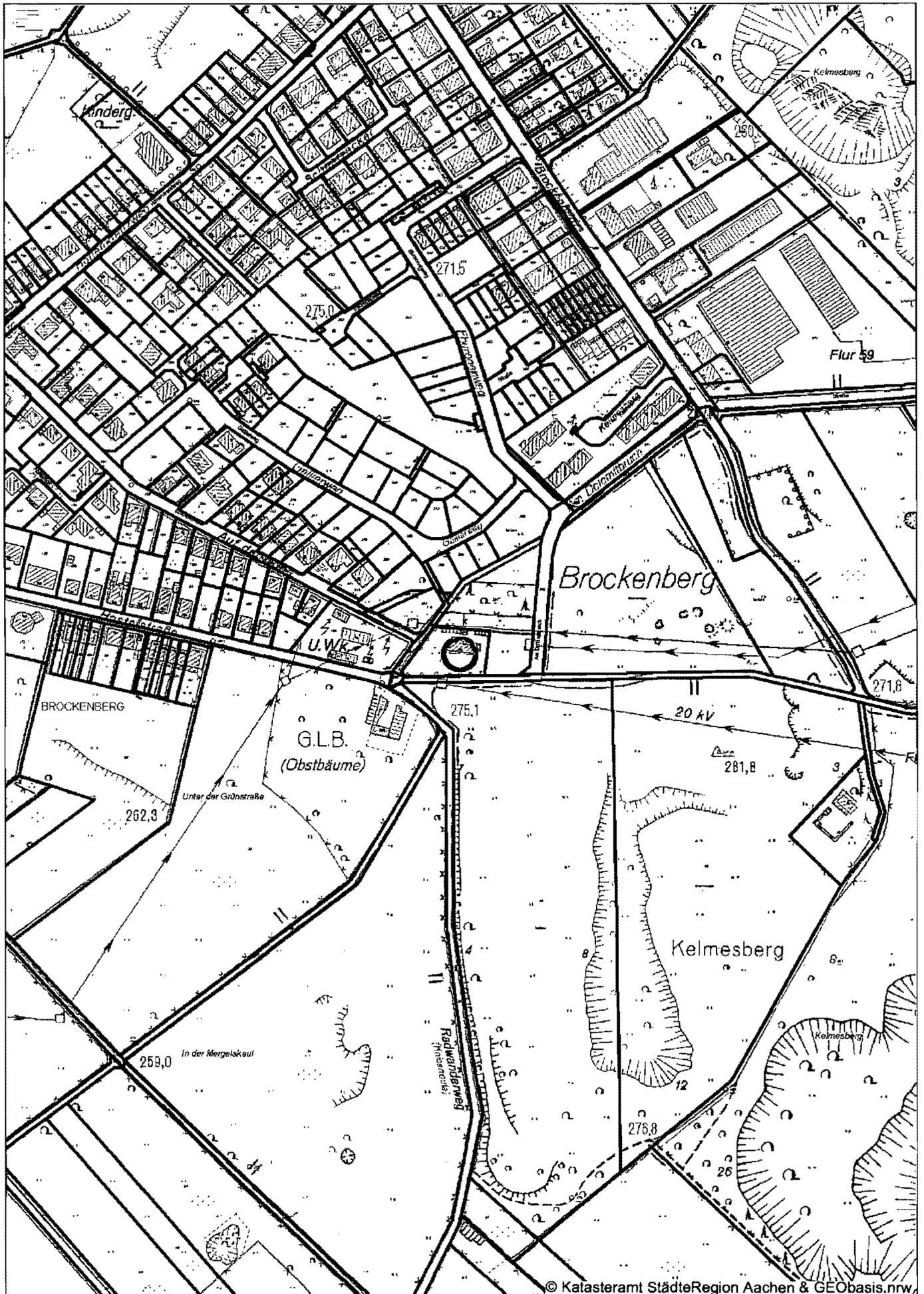
e) Beschlußvorschlag:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

i. A.



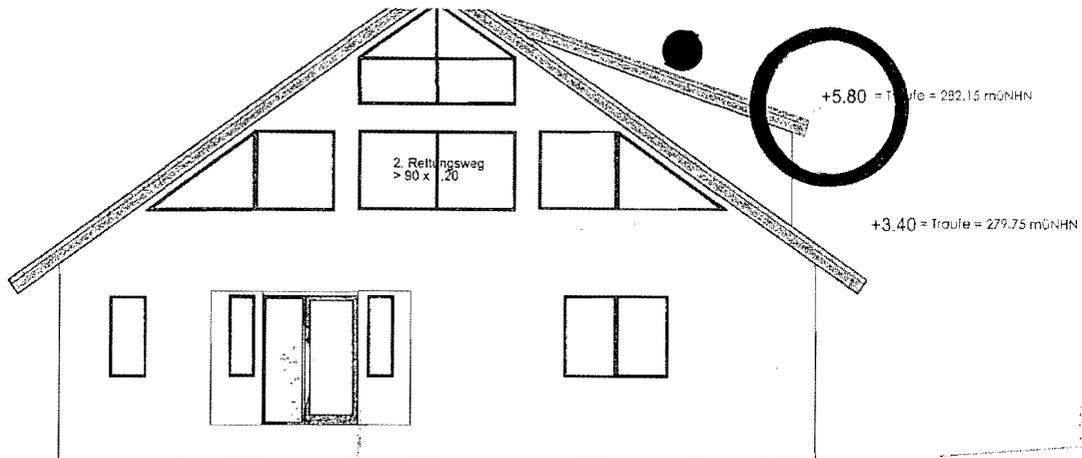
A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



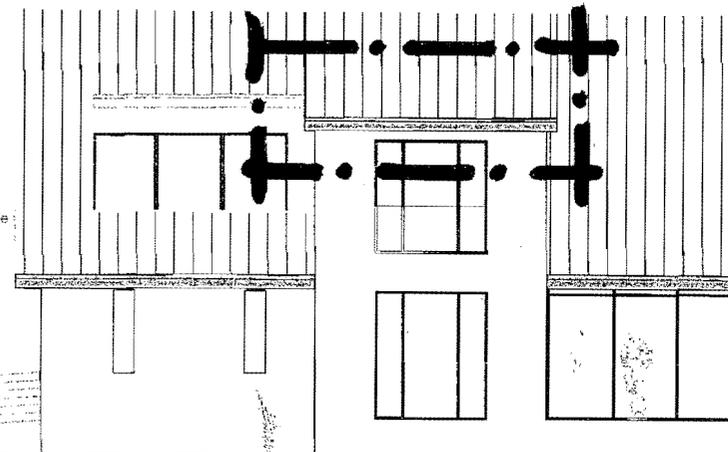
© Katasteramt StädteRegion Aachen & GEObasis.nrw

0 m 140 m

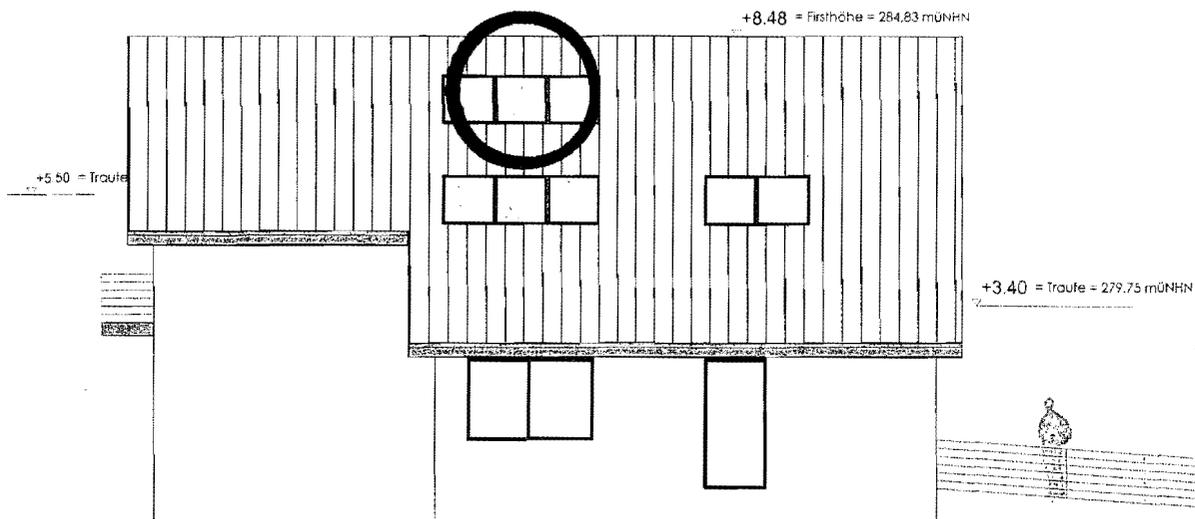
Für den dienstlichen Gebrauch - Maßstab gilt nur bei Druck ohne Seitenanpassung.



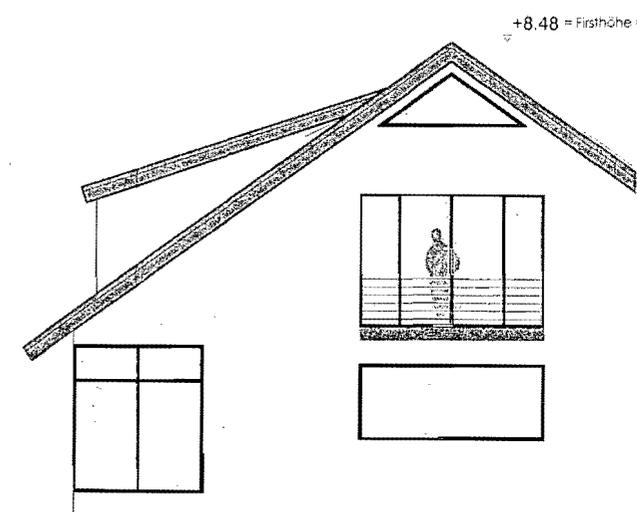
Ansicht Westen



Ansicht Süden



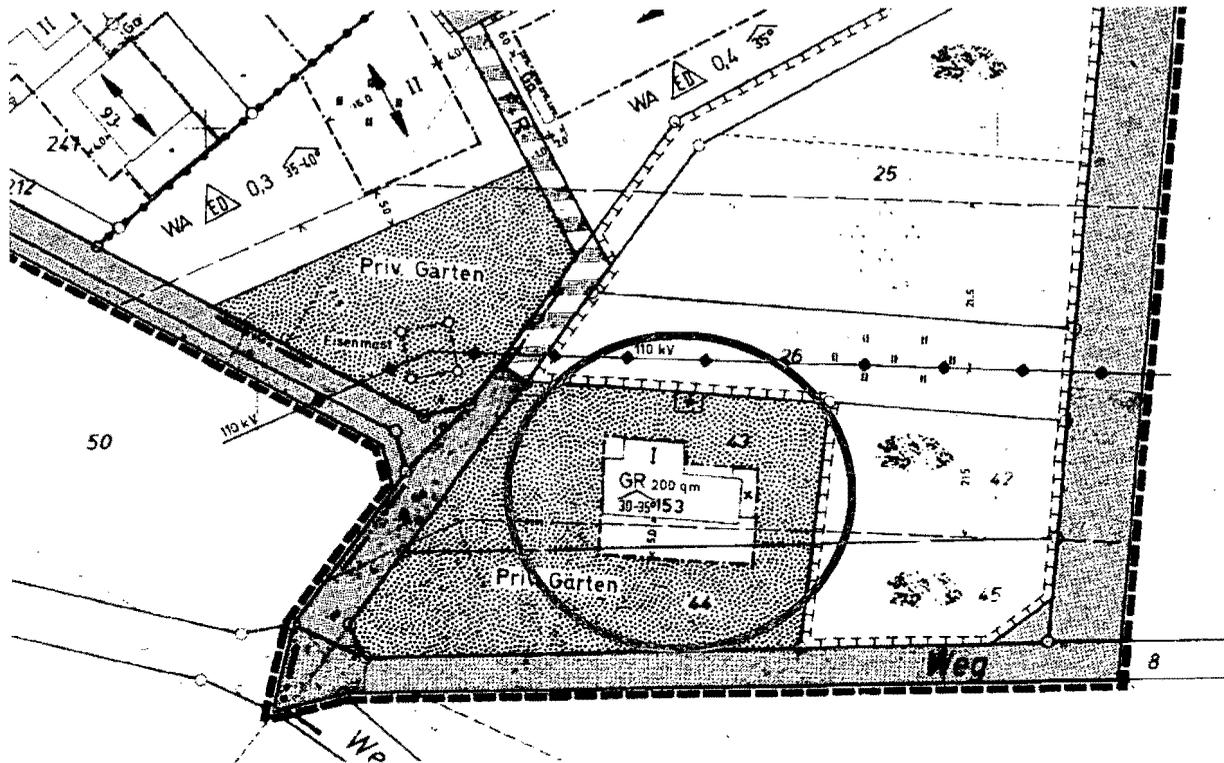
Ansicht Norden



Ansicht Osten

STADT STOLBERG

KREIS AACHEN
GEMARKUNG STOLBERG, FLUR 58 u. 59
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
BROCKENBERG



B. GESTALTERISCHE

1. Dachformen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer.
- 1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für die Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.
- 1.3 Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Ein Versatz der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Neigungen erhalten. Die Mindestneigung hierfür beträgt 20°.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte (Dachbalkone) und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,20 m für Gauben und 3,00 m für Einschnitte beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt. Dachgauben dürfen, senkrecht gemessen, höchstens 1,00 m unter dem First einschneiden.

4. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

4.1 Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze nach Ziffer 4.3. Stellplätze anstelle von Garagen sind zugelassen.
sig.

6. Höhe der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)

6.1 Die Traufhöhen (Oberkante Dachsparren an der Außenwandaußenseite) und die Firshöhen werden gem. §16(3)2. BauNVO als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, gelten die folgenden Höhen:

6.2 Bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze beträgt die Traufhöhe höchstens 3,50 m, die Firshöhe höchstens 8,50 m. Bei versetzten Gebäudefronten dürfen sich im Bereich der Rücksprünge Traufhöhen von bis zu 5,50 m ergeben, wenn mindestens 40% der jeweiligen Gebäudeseite die vorgeschriebene Traufhöhe einhalten.

Haus

1. DIESER PLAN IST GEMÄSS § 12, SATZ 2-3
BauGB DURCH BEKANNTMACHUNG UND
DER AUSLEGUNG AM 10.09.94
ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH
GEWORDEN.

2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT NACH § 12,
SATZ 2-5 BauGB AB 10.09.94

STOLBERG, DEN 26.11.94

[Signature]
BÜRGERMEISTER

Stadt Stolberg (Rhld.)

öffentlich

nichtöffentlich

Amt / Aktenzeichen

Datum: 20.06.12

Fb 1 – 61/bs

VORLAGE

für die Sitzung des

Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt

ASVU

am

17.0~~6~~.12

Tagesordnungspunkt Nr.

2.2.2

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Außenbereichsvorhaben gem. 35 (1) 1 BauGB

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben:

Nutzungsänderung Kuh- und Kälberstall in Reithalle u. Trockensteher-Stall

Straße/Nr.:

Haumühle 15

Gemarkung:

Stolberg Flur: 75 Parzelle: 31 und 32

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan:

2

Stellungnahmen:

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg:

keine Bedenken

StädteRegion Aachen, A70, Umweltamt:

keine Bedenken,

Landwirtschaftskammer NRW:

keine Bedenken

Amt 66, Beauftragte für Techn. Umwelt- und Arbeitsschutz: es bestehen Bedenken

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des LP III „Eschweiler-Stolberg“, und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Pensionstierhaltung mit letztendlich 62 Pferden. Nach Aufgabe der Milchkuhhaltung ist die Nutzungsänderung von Kuh- und Kälberställen in eine Bewegungshalle für Pensionspferde und Trockenstall beantragt. Der Antragsteller ist Landwirt im Haupterwerb.

Die geplanten Maßnahmen sichern die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes.

Es bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken. Städtebauliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

e) Beschlußvorschlag:

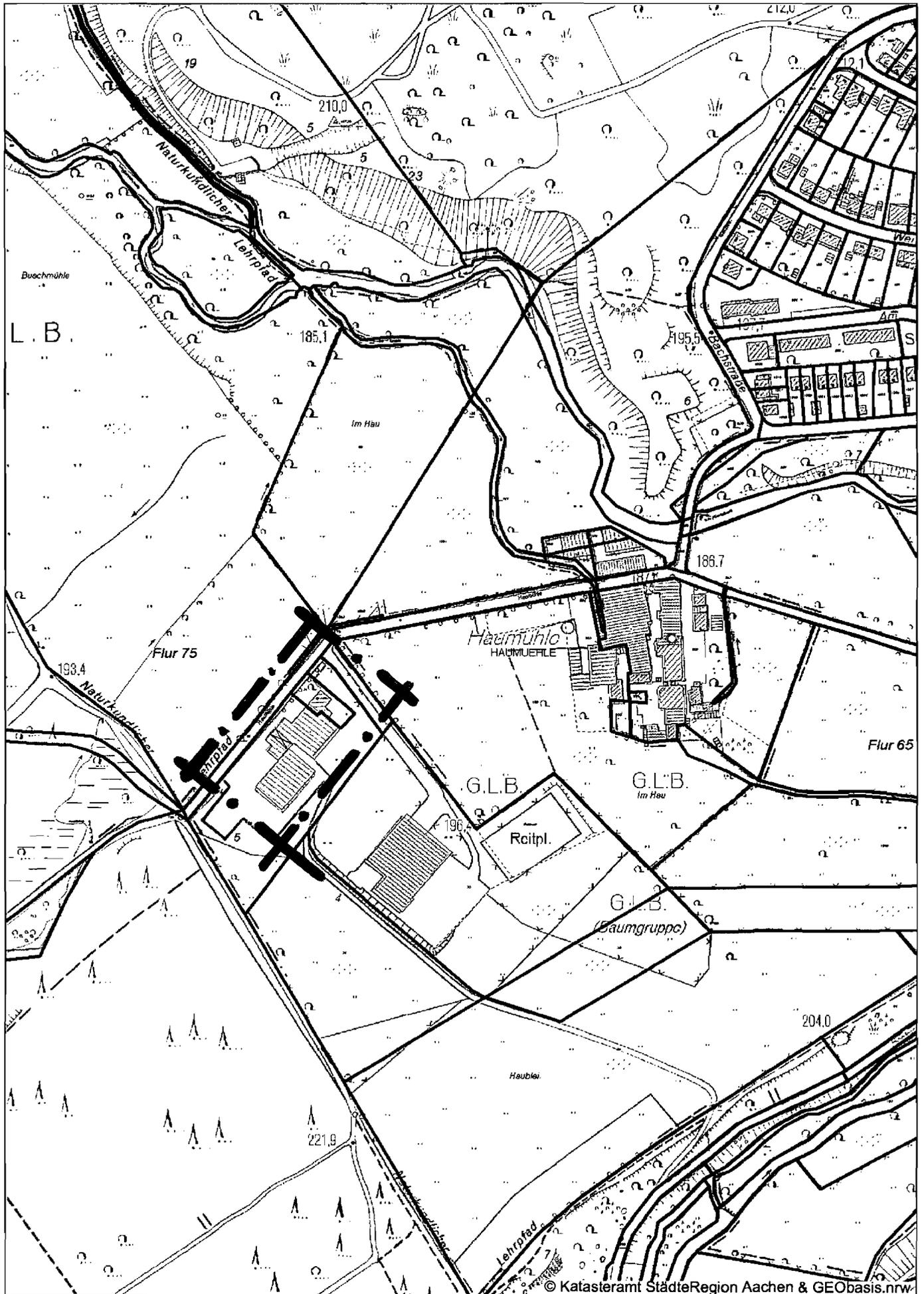
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen, vorbehaltlich der Klärung der Umwelt- und Arbeitsschutzrechtlichen Bedenken.

i. A.

A. Pickhardt

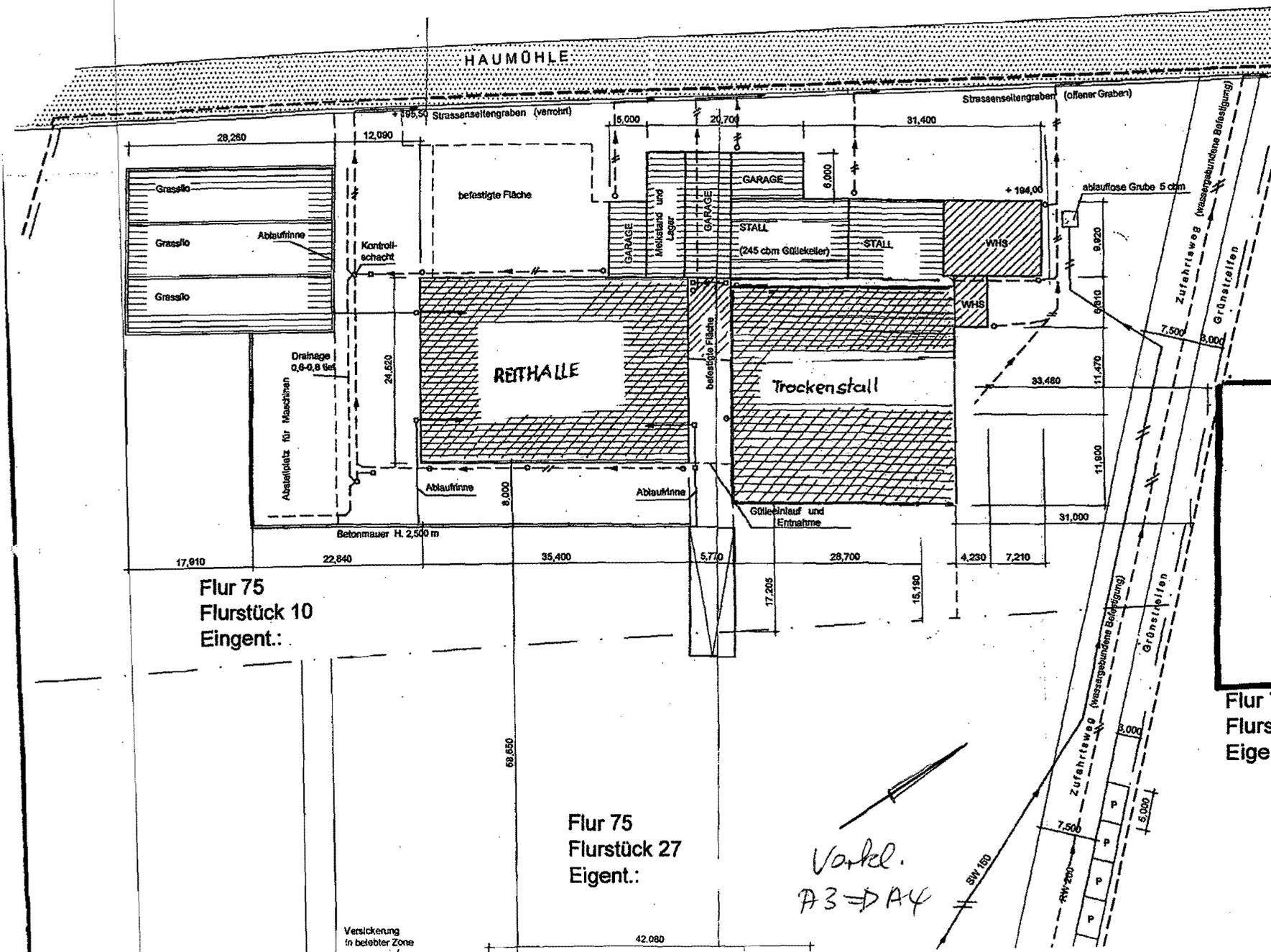
A. Pickhardt

Leiter Fachbereich 1



0 m  140 m

Für den dienstlichen Gebrauch - Maßstab gilt nur bei Druck ohne Seitenanpassung.



Flur 75
Flurstück 10
Eigent.:

Flur 75
Flurstück 27
Eigent.:

Flur 75
Flurstück
Eigent.

Vorteil.
A3 → A4

Versickerung
in bebauter Zone

42.080

An
63

BA Nutzungsänderung von Kuhstall und Kälberstall in Reithalle und Pferdestall in Stolberg - Münsterbusch, Haumühle 15, durch Herrn

Das Anwesen des Antragstellers liegt im Geltungsbereich des LP III „Eschweiler-Stolberg“ und ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2.8 ausgewiesen. Im Landschaftsplan wird als behördenverbindliches Entwicklungsziel 1 die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Daraus folgt, dass Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden müssen. Nach §§ 13-18 (2) BNatSchG 2010 i.V.m. § 4 LG NRW 2010 und dem Verbotskatalog für die Landschaftsschutzgebiete im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Dazu gehört auch die Prüfung, ob es sich tatsächlich um einen Eingriff im Sinne des Gesetzes handelt.

Das Artenschutzregime des §§ 44 ff Bundes-Naturschutzgesetz 2010 greift ebenfalls. Daneben soll das Vorhaben in der 300-Meter-Prüfzone zum FFH-Gebiet DE-5203-310 „Brander Wald“ errichtet werden. Die ULB ist zwingend zu beteiligen.

Die Nutzungsänderung wird ohne Änderungen der äußeren Gestalt der Gebäude beantragt. Laut Unterlagen soll die Anzahl der Reitpferde um 70 Prozent (27 Tiere) gesteigert werden und die Pferde sind in Herdenhaltung ohne Einzelboxen im ehemaligen Kuh-Kälberstall untergebracht. Die vorhandenen Kanäle der Nass – und Schwemmentmistung aus der Rinderhaltung sollen verschlossen werden; die Pferde stehen auf einem Gemisch aus Stroh und Dressursand. Weitergehende Angaben zur Entmistung fehlen (z.B. Häufigkeit, Sickerwasser (Harn), Verwertung des Stroh-Sand-Gemisches, notwendige Zwischenlagerflächen). Insofern kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, ob aus den Nebenanlagen evtl. Eingriffe resultieren. Ebenso wenig lässt sich anhand der Unterlagen abschätzen, ob durch die Steigerung der Tierzahlen auch zusätzliche Stellplätze für die Reiter benötigt werden.

Im Hinblick auf das FFH-Gebiet sieht die hiesiger Dienststelle in der Nutzungsänderung keine erhebliche Beeinträchtigung, so dass auf eine förmliche FFH-Prüfung verzichtet werden kann.

Rechtsverbindlich entscheidet die ULB über Art- und Umfang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Anforderungen an den Artenschutz bzw. die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

I.A.

Tomski

(Tomski)



StädteRegion - Aachen - 52090 Aachen

Der Städteregionsrat

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herrn Claßen
Rathausstr. 11-13
52222 Stolberg

Stadt Stolberg (Rhld.)
21. Feb. 2012
Abt. Nr.

21.02.12

Neue Adresse
ab 15.11.2011:
Umweltamt
StädteRegion
Aachen
Zollernstr. 20
52070 Aachen

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstr. 20
52070 Aachen

Postanschrift
52090 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 -2622

Telefax
0241 / 5198 -2268

E-Mail
waltraud.oldenburg@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
F 325

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
70.0/10 06 40/2012 - 01

Datum
16.02.2012

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD E 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg vom
Hauptbahnhof.

Nutzungsänderung von Kuhstall und Kälberstall in Reithalle und Trockensteher-
Stall in 52223 Stolberg, Haumühle 15;
Antragsteller: Herr Claßen, 52223 Stolberg, Haumühle 15

Ihr Schreiben vom 7.12.2011, Az. 00866-2011-01

Guten Tag Herr Claßen,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Ich bitte Sie, mir eine Durchschrift der erteilten Genehmigung zuzuschicken.

Wasserwirtschaft:

Nach unseren Unterlagen ist das Grundstück seit 2006 an den öffentlichen Kanal (Verbindungssammler auf dem Bundeswehrgelände) angeschlossen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Jeske unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2293 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulić unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Börsch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2538 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

Die landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB vorausgesetzt bestehen keine Bedenken. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wird in Kürze nachgereicht.

FFH-Belange werden durch die Nutzungsänderung der Gebäude nicht beeinträchtigt.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

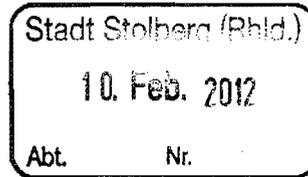
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Barbara Schilling

Anlage

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadtverwaltung Stolberg
Der Bürgermeister
Untere Bauaufsichtsbehörde
52220 Stolberg



Kreisstelle

Aachen
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 Düren
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 Euskirchen
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt: Gerd Krumbach
Durchwahl: 02421/5923 - 29
Fax : 02421/5923 - 66
Mail : gerd.krumbach@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben: 00866-2011-01
vom: 19.01.2012
B12-013-AC doc
Düren 06.02.2012
B12-013-AC

**Nutzungsänderung von Kuhstall und Kälberstall in Reithalle und Trockensteherstall
in Pferdeboxen für Pensionspferde**

Antragsteller: Haumühle 15, 52223 Stolberg

Sehr geehrte Damen und Herren,
der o. g. Antragsteller bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 31,80 ha
Grünland. An Pensionspferden sollen zukünftig 62 Pferde gehalten werden. Nach Aufgabe
der Milchkuhhaltung sollen Kuhstall und Kälberstall in Bewegungshalle für Pensionspferde
und Pferdeställe umgenutzt werden. Die o. g. Futtergrundlage reicht nach BauGB
Außenbereichserlass (je Pferd/0,35 ha) für 91 Pferde aus.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist die wirtschaftliche Existenz des Antragstellers. Die
Einkünfte des Betriebes gehen weit über dem des Hobbybetriebes hinaus.

Landwirtschaft nach § 201 BauGB liegt vor. Der landwirtschaftliche Betrieb stellt auch
zukünftig die wirtschaftliche Existenz des Antragstellers dar.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer ist die Umnutzung sinnvoll und trägt dazu bei, die
bestehenden Gebäude zu nutzen.

Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine
grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Adams

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 33
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE 31
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

Stadt Stolberg (Rhld.)
Amt / Aktenzeichen
Fb 1 – 61/bs

öffentlich

nichtöffentlich

Datum: 26.06.12

VORLAGE

für die Sitzung des

Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt

ASVU

am

17.06.12

Tagesordnungspunkt Nr.

2.2.3

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Außenbereichsvorhaben gem. 35 (4) 1 BauGB

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben:

Nutzungsänderung: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude in Wohnung im Obergeschoss, gew. genutzter Lagerraum und Garage in Teilbereichen im Erdgeschoss

Straße/Nr.:

Gut Schwarzenbruch

Gemarkung:

Stolberg Flur: 53 Parzelle: 103 und 107

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan:

2

Stellungnahmen:

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg:

keine Bedenken

StädteRegion Aachen, A70, Umweltamt:

Bedenken bzgl. Wohnnutzung

Amt 66:

keine Bedenken

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des LP III „Eschweiler-Stolberg“, und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Nutzungsänderung in Teilbereichen des vorh. Stallgebäude eines ehemals genutzten Landwirtschaftlichen Betriebes, Gut Schwarzenburg. In der Vergangenheit sind bereits mehrere Stallgebäude in Wohnnutzung umgewandelt worden.

Z. Zt. bestehen eine Altenteiler- und eine Betreiberwohnung in dem Gebäude Haus Nr. 5, sowie 3 weitere Wohnungen in den Hausnr. 3, 5a und 5b.

Es ist geplant, die zuerst genannten zwei Wohnungen zusammen zu legen, so daß ein Einfamilienhaus entsteht. Die beantragte Wohnnutzung im Obergeschoss des o.a. Stallgebäudes wird von dem bisherigen Bewohner aus Haus Nr. 5 übernommen. Es handelt sich hier um die Nutzung durch ehemalige Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sollen nur wenig Lagerflächen für einen Handwerksbetrieb in Anspruch genommen werden. Die Frequenz der An- und Ablieferung von Material ist als geringfügig anzusehen. Der hintere, als Geräteschuppen bezeichnete Bereich ist I-geschossig und soll zukünftig als Garagenfläche genutzt werden.

Das Ausschließen der Errichtung weiterer Wohnungen wird durch Baulast gesichert. Ebenso ist durch den neuen Nutzer der beantragten Wohnnutzung zu bescheinigen, gegen den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, Haus Nr. 7 und 7a, und dessen zulässige Erweiterungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten keine Bedenken zu erheben.

Die schriftliche Erklärung des vorh. landwirtschaftlichen Betriebes (Hs Nr. 7 und 7a) in der dieser mit der geplanten Wohnnutzung in dem an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehenden Gebäude ausdrücklich einverstanden ist.

Die Bedenken der StädteRegion bzgl. der geplanten Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes können damit ausgeräumt werden.

Eine landschaftsrechtliche Gestattung wird für das Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt.

Es bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken. Städtebauliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

e) Beschlußvorschlag:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen, vorbehaltlich der Klärung der Umwelt- und Arbeitsschutzrechtlichen Bedenken.

i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Automatisierte Liegenschaftskarte

Standardauszug

ungef. Maßstab 1 : 500

Datum: 3.5.2012 Antrags-Nr.: 26/2012

Stadt Stolberg

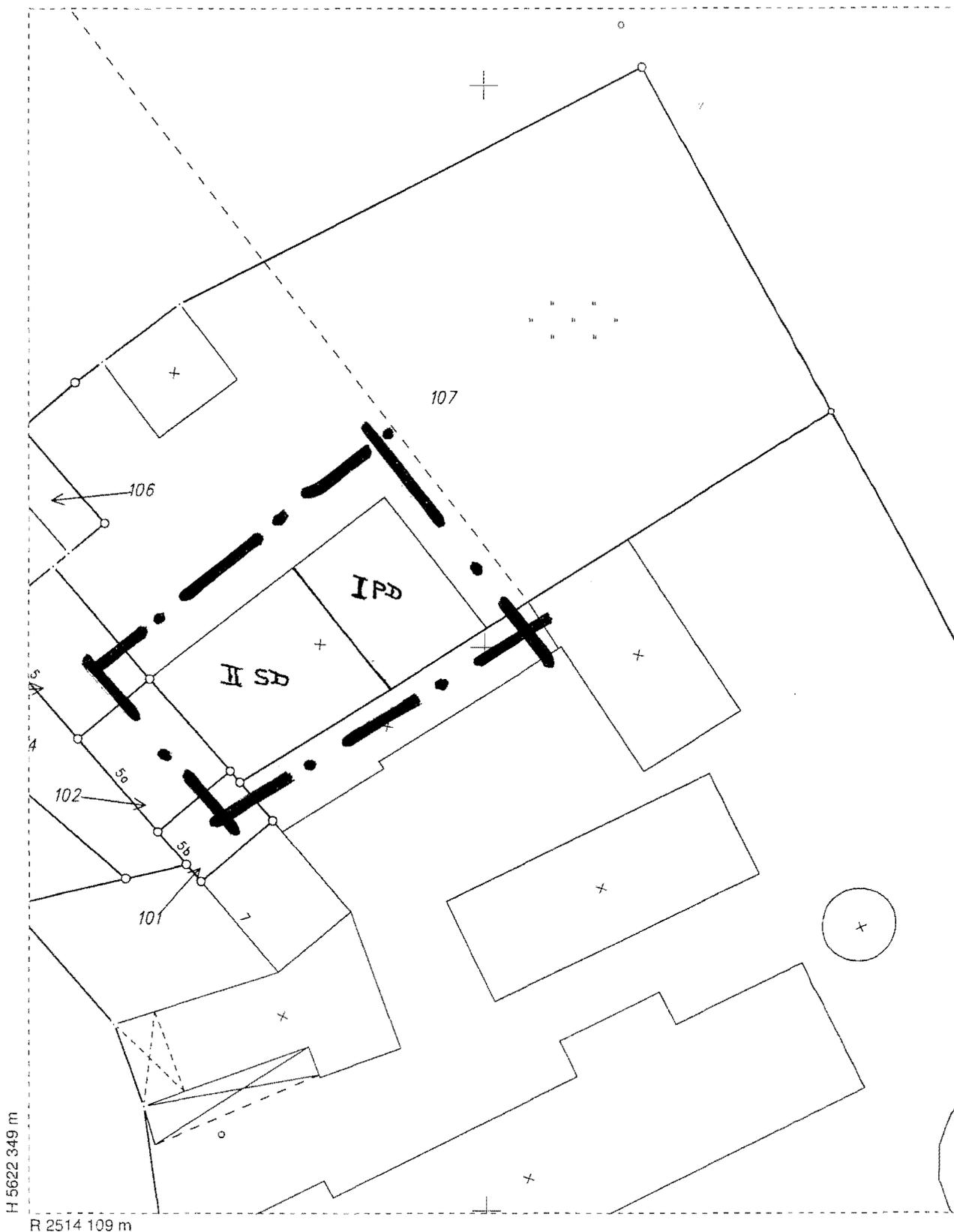
- Vermessungsamt -

Gemarkung Stolberg, Flur 53

Flurstück 107

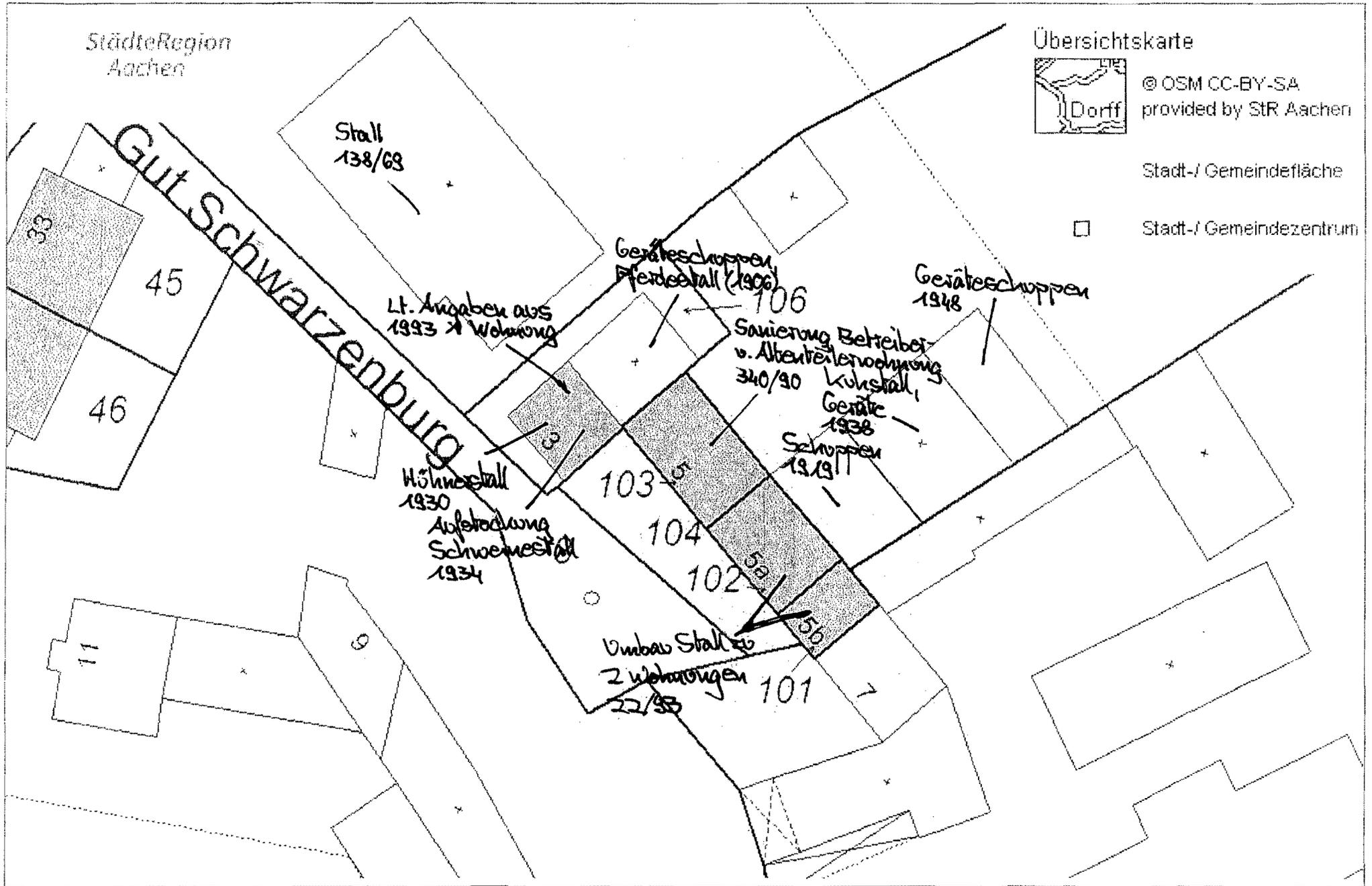
R 2514 191 m

H 5622 456 m



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§5 Abs. 2 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.



Anmerkung: Die StädteRegion Aachen übernimmt für die hier angezeigten Geodaten keine Gewähr für Vollständigkeit. Alle Rechte vorbehalten. © 2012 StädteRegion Aachen

61.63-01 (372-2012-01) to
Tel. 239

15.05.2012

16151

An
63

BVA Planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Wohnung, gewerblichen Lagerraum und Garage, in Stolberg-Dorff, Gut Schwarzenburg 5, durch

Das Anwesen, für das die Nutzungsänderung beantragt wird, liegt im Geltungsbereich des LP III „Eschweiler-Stolberg“ und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nach §§ 13-18 (2) BNatSchG 2010 i.V.m. § 4 LG NRW 2010 und dem Verbotskatalog für die Landschaftsschutzgebiete im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Dazu gehört auch die Prüfung, ob es sich tatsächlich um einen Eingriff im Sinne des Gesetzes handelt. Das Artenschutzregime des §§ 44 ff Bundes-Naturschutzgesetz 2010 greift ebenfalls. Die ULB ist zwingend zu beteiligen.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Umnutzung eines Geräte- und Heuschuppen, welcher in den vorhandenen Gebäudekomplex integriert ist, innerhalb seiner bisherigen Kubatur. Die Firsthöhe soll mit der Errichtung einer Dachwohnung sogar verringert werden, so dass das in Rede stehende Gebäude weitgehend durch den übrigen Gebäudebestand abgedeckt wird. Lediglich von der in nördlicher Richtung gelegenen Dorfbebauung kann das Gebäude aus einigem Abstand eingesehen werden, wobei hier jedoch Bäume und Gebüsche die Sicht kaschieren.

Vor dem Geräte- und Heuschuppen ist der Hofbereich vollständig versiegelt. Nach hiesiger fachlicher Auffassung liegt ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht vor.

Im Geräte- und Heuschuppen gibt es einige kleinere Öffnungen in der Holzverkleidung, so dass ein Zugang für bestimmte Brutvogelarten und ggf. auch Fledermäuse gegeben ist. Ein Vorkommen konnte mangels Zugänglichkeit beim Ortstermin allerdings nicht überprüft werden.

Rechtsverbindlich entscheidet die ULB über Art- und Umfang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Anforderungen an den Artenschutz.

I.A.



(Tomski)



StädteRegion · Aachen · 52090 Aachen

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herrn Claßen
Rathausstr. 11-13
52222 Stolberg

Stadt Stolberg (Rhld.)
05. Juni 2012
Abt. Nr.

06.06.12

StädteRegion
Aachen

Der Städteregionsrat

A 70 – Umweltamt –

Dienstgebäude
Zollernstr. 20
52070 Aachen

Postanschrift
52090 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 –2622

Telefax
0241 / 5198 –2268

E-Mail
waltraud.oidenburg@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
F 325

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
70.0/10 06 226/2012 – 01

Datum
04.06.2012

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg vom
Hauptbahnhof.

Voranfrage: Planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Geräte-/Heuschuppen) in eine Wohnung, einen gewerblichen Lagerraum und eine Garage in 52223 Stolberg, Gut Schwarzenburg 5;
Antragsteller: Schwarzenburg 5 52223 Stolberg, Gut

Ihr Schreiben vom 8.5.2012, Az. 00372-2012-01

Guten Tag Herr Claßen,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Wasserwirtschaft:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Jeske unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2293 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Das Objekt grenzt einerseits unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung und andererseits an den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb „von Hoegen“ der an diesem Standort auch eine Biogasanlage betreibt.

Gegen die Nutzung als Garage und Lager bestehen keine Bedenken. Ein Handwerksbetrieb ist dort nur zulässig, wenn es sich hinsichtlich der von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen um ein atypisches, nicht störendes Handwerk handelt.

Bedenken bestehen jedoch gegen die Nutzung des Obergeschosses als Wohnung, weil sich diese direkt an der Grenze zum landwirtschaftlichen Betrieb befindet. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnung erheblichen Belästigungen durch Geruch und Lärm ausgesetzt sein wird und die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Gegen die Voranfrage bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Börsch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2538 zur Verfügung.

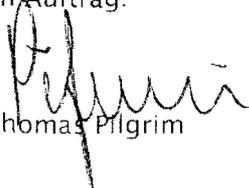
Landschaftsschutz:

Die Umbaumaßnahmen sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-8 des Landschaftsplans III der StädteRegion Aachen vorgesehen. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist es hier u. a. verboten, bauliche Anlagen zu ändern.

Da die geplanten Umbaumaßnahmen aber den Charakter des Schutzgebietes nicht verändern und dem besonderen Schutzzweck nicht zuwiderlaufen, stelle ich hiermit die Erteilung einer landschaftsrechtlichen Gestattung im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren in Aussicht.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Thomas Pilgrim

Anlage