

Vorlage Bauamt

8/2020

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

76/2020 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Aufstockung einer Doppelhaushälfte
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Herrlingen Kiefernweg 25 580/10
→ Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch	

Beschlussantrag

Die Stadt Blaustein erteilt zum Bauvorhaben Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 580/10 in Herrlingen das Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht.


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt die Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kiefernweg 25 im Ortsteil Herrlingen, Birkebene. Die Aufstockung ist mit einem Ost-West ausgerichteten Satteldach mit 45 Grad Dachneigung geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkebene IV“ mit Änderungen. Die Änderung aus dem Jahr 1991 schreibt für die Doppelhaus-Grundstücke nördlich des Kiefernwegs Satteldächer mit 45 Grad Dachneigung vor, wobei zwingend die Firstrichtung Nord-Süd festgesetzt wurde. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass als Vergleichsobjekte die Gebäude südlich der Hochhäuser am Kiefernweg herangezogen wurden (= Birkenweg 37/1 bis 47). Hierbei handelt es sich um Kettenhäuser, die ebenfalls mit einem Satteldach in Nord-Süd-Richtung gebaut wurden (siehe beigefügtes Luftbild).

Für die Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans ist das Einvernehmen der Stadt Blaustein gem. § 36 BauGB erforderlich.

Städtebauliche Beurteilung

Die beantragte Aufstockung wird von der Stadtverwaltung kritisch bewertet. Das Gebäude Kiefernweg 25 hat im Bestand eine Gesamthöhe von ca. 6,50 Meter. Durch die Aufstockung mit einem Ost-West ausgerichteten Satteldach erhöht sich die Firsthöhe auf ca. 12,17 Meter. Bei einem Nord-Süd ausgerichteten Satteldach wird die Firsthöhe aufgrund der geringeren Spannweite deutlich niedriger.

Aufgrund der versetzten Stellung der Gebäude würde ein Ost-West ausgerichtetes Satteldach einen städtebaulichen Bruch in dieses Gebiet bringen, was es aus Sicht der Stadtverwaltung zu vermeiden gilt. Wenn städtebauliches Ziel ein Satteldach mit Ost-West-Ausrichtung gewesen wäre, hätte man vermutlich die Dachneigung auch nicht auf 45 Grad, sondern deutlich kleiner festgesetzt, um dadurch eine Verdoppelung der Gebäudehöhe zu verhindern.

Die Proportionen zwischen Dach und Vollgeschossebenen passen bei einem Ost-West ausgerichtetem Satteldach nicht zur Kubatur des Bestandsgebäudes. Die Ansichtsflächen der Dachform zu den Vollgeschossebenen stehen in keinem ausgeglichenen Verhältnis zueinander. Allgemein werden sämtliche Ansichtsflächen des Gebäudes unverhältnismäßig erhöht.

Da der nun vorliegende Antrag der erste dieser Art in diesem Bereich ist, wird durch die Erteilung einer Befreiung eine Präzedenzwirkung für die Gebäude in der Umgebung hervorgerufen. Aus den genannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung, das Einvernehmen zum Bauantrag nicht zu erteilen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
 Für private Bauvorhaben nicht relevant.

Externe Fachleute: -

Verfasser



Marleen Sönksen
 Fachbereich 3.1
 Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
 Amtsleiterin
 Bauamt

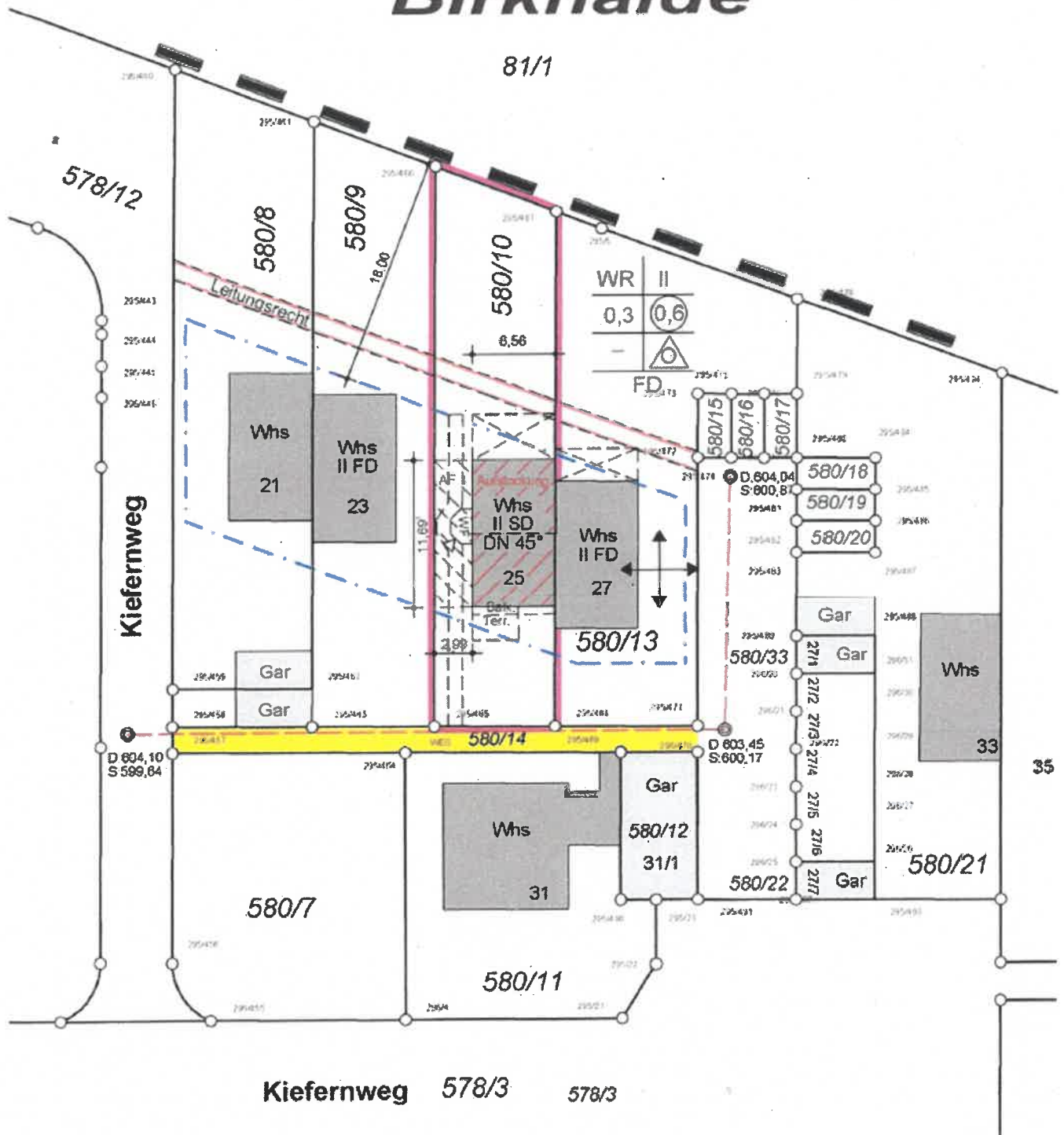
Anlagen

Luftbild
 Auszug aus dem Lageplan
 Ansichten und Schnitte

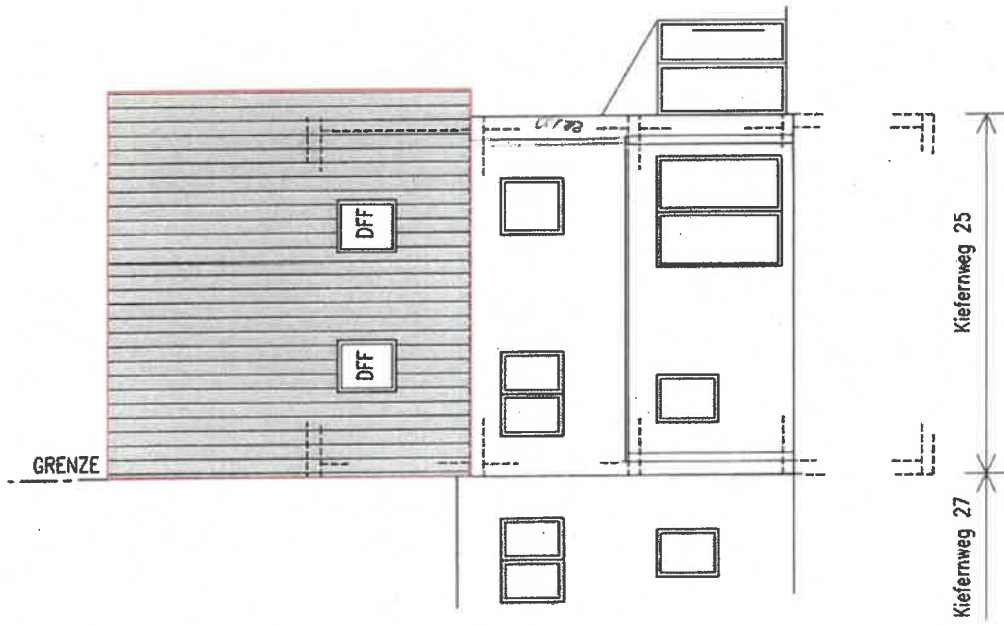
Luftbild



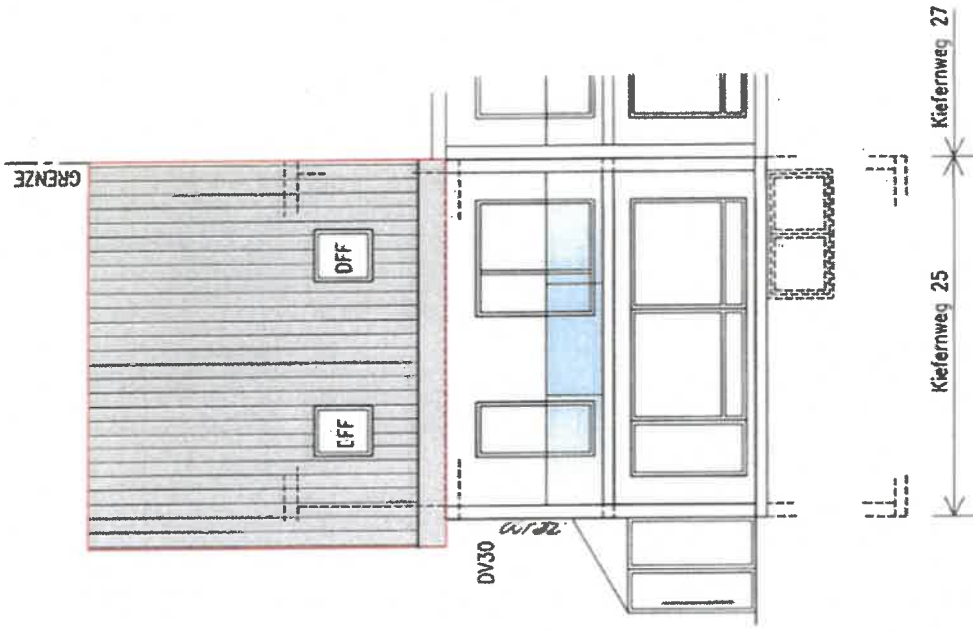
Birknaide



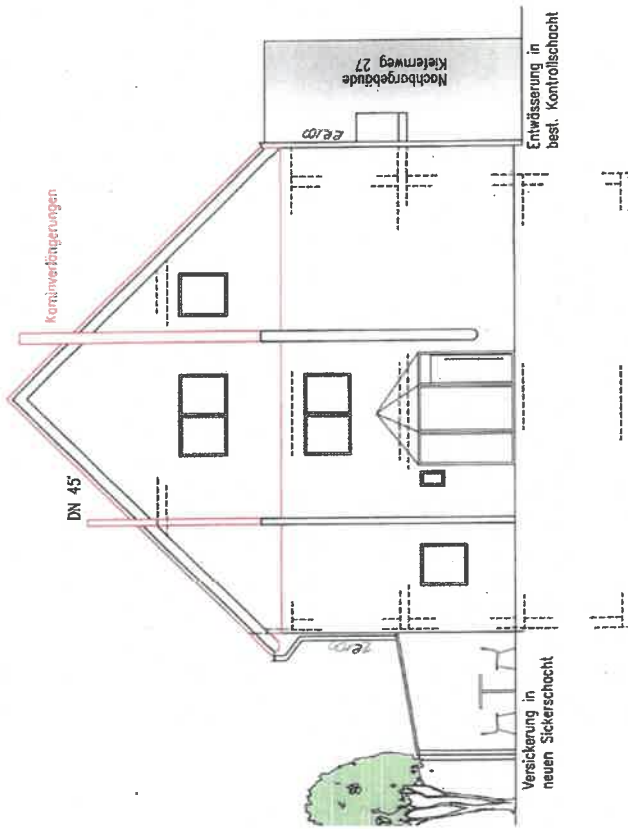
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt

