

Beratungsgegenstand

88/2020 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Errichtung zweier Wintergärten sowie Vordach für Andienung
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Ehrenstein Hummelstraße 10 696/6
→ Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch	

Beschlussantrag

Das Einvernehmen zur Errichtung zweier Wintergärten sowie einem Vordach zur Andienung auf dem Grundstück Hummelstraße 10, Flst. Nr. 696/6 in Ehrenstein wird erteilt. Die Stadt Blaustein empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde, die Baugenehmigung mit einem Widerrufsvorbehalt zu erteilen.



Sylvia von Darl-Späß
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

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

II. Sachvortrag

Der Bauherr beantragt die Genehmigung für den Bau zweier Wintergärten sowie ein Vordach zur Andienung auf dem Grundstück Hummelstraße 10, Flst. Nr. 696/6 in Blaustein.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofs Bereich Ehrenstein“, weshalb sich die Beurteilung des Bauvorhabens danach richtet.

1. Wintergärten

Die Wintergärten befinden sich außerhalb des Baufeldes. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Verlegung der Ehrensteiner Straße in diesem Bereich vor (siehe Auszug Bebauungsplan). Die Wintergärten widersprechen daher den Grundzügen der Planung und sind aus Sicht der Stadtverwaltung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

2. Vordach

Auch das Vordach befindet sich zu Teilen im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Ehrensteiner Straße. Der überwiegende Teil des Vordachs befindet sich im Bereich des Gehwegs und der Grünfläche. Das Vordach widerspricht ebenfalls den Grundzügen der Planung und ist daher aus Sicht der Stadtverwaltung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

3. Wasserleitung

Die Stützen des Vordachs des östlichen Wintergartens befindet sich auf der Wasserleitung der SWU. Nach einem gemeinsamen Ortstermin wurde der Lösungsvorschlag unterbreitet, dass die Stützen, die für das Vordach erforderlich sind, um ca. 1,5 Meter abgerückt werden. Die Versetzung der Stützen kann aus Sicht der Stadtverwaltung über einen sog. Grüneintrag vom Landratsamt festgelegt werden.

4. Möglichkeit zur Überwindung

Eine Verlegung der Ehrensteiner Straße, wie im Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ dargestellt, wird seitens der Stadt mittelfristig nicht avisiert. Langfristig beabsichtigt die Stadt, das Grundstück Hummelstraße 10, Flst. Nr. 696/6 im Einvernehmen mit dem Eigentümer bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Einer der Grundzüge hierbei soll die planungsrechtliche Rückführung der Ehrensteiner Straße zur ursprünglichen Straßenführung sein. Dies wurde bereits im Rahmen des Entwurfsbeschlusses zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ angedeutet, der Gemeinderat hat den Entwurfsbeschluss entsprechend gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zu der geplanten Änderung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2021 gefasst (Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“). Das Bebauungsplanverfahren nimmt in der Regel einige Monate zur Durchführung in Anspruch. Um die beantragten baulichen Anlagen trotz dieser Umstände kurzfristig realisieren und nutzen zu können, besteht aus Sicht der Stadtverwaltung daher die Möglichkeit, die Baugenehmigung unter einem Widerrufsvorbehalt zu erteilen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB auszusprechen. Daher ist für die Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen der Stadt erforderlich.

Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde besteht die Möglichkeit, die Baugenehmigung widerruflich zu erteilen. Das bedeutet, die Baugenehmigung ist so lange bestandskräftig, bis der Widerruf in Form eines eigenständigen Verwaltungsaktes gegenüber dem Bauherrn rechtswirksam ausgeübt wurde. Dieser Widerruf wird für den Fall vorbehalten, dass das Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ nicht wie beabsichtigt abgeschlossen werden kann.

Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, das Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen und gleichzeitig die Empfehlung gegenüber der Baurechtsbehörde auszusprechen, die Baugenehmigung mit einem Widerrufsvorbehalt 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

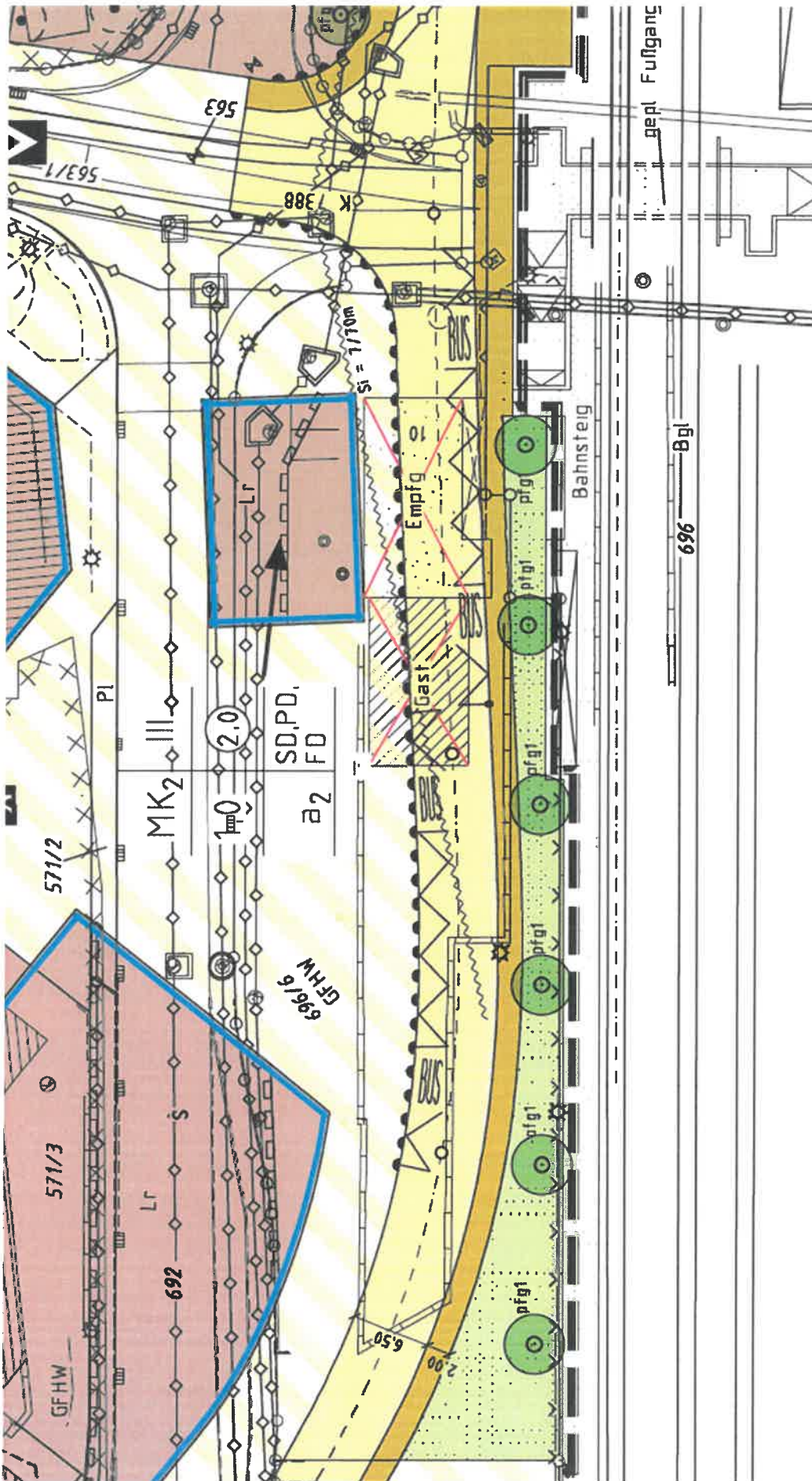
Beteiligte Ämter

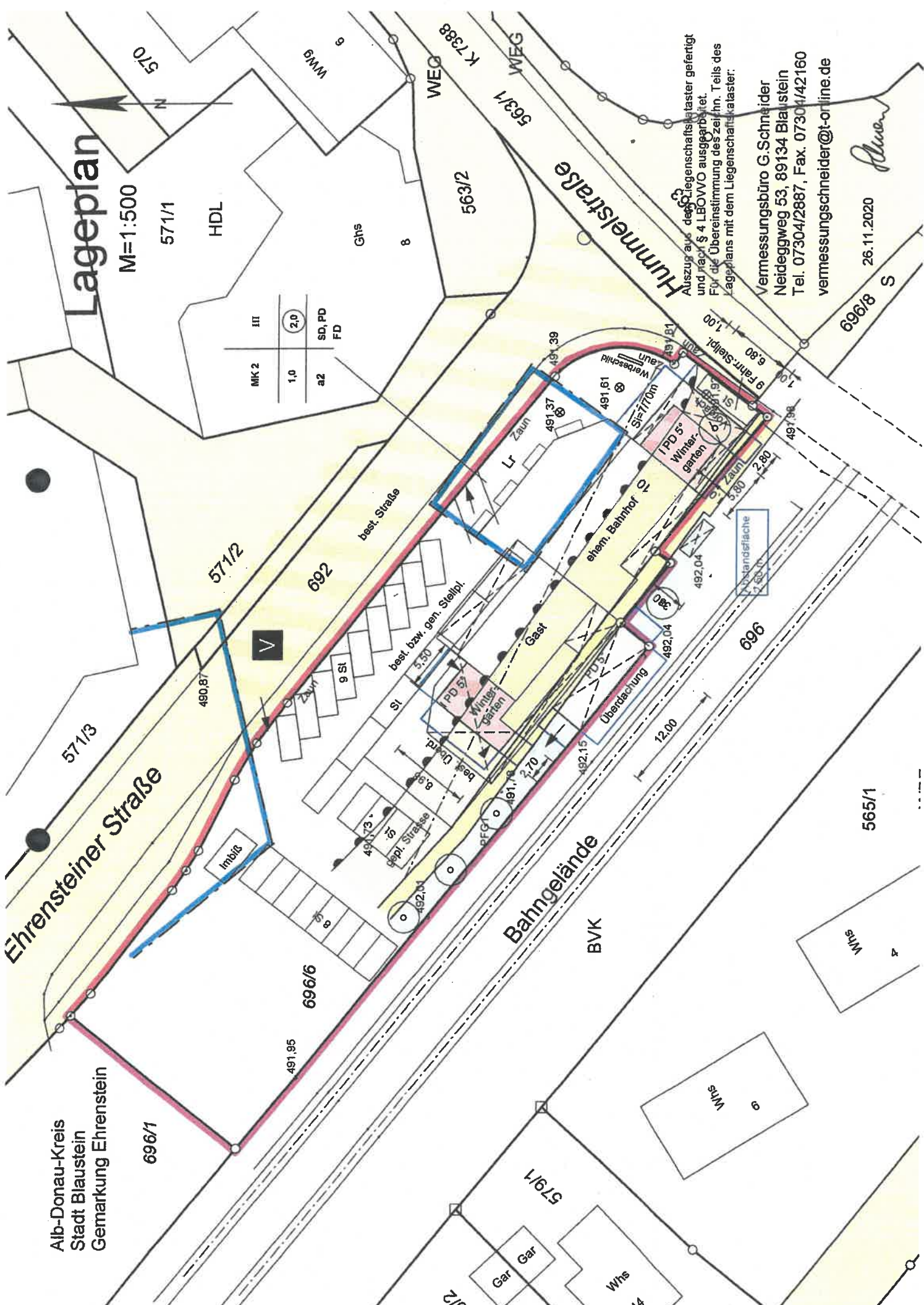
Marleen Sönksen
komm. Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“
Lageplan
Ansichten

Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“





Lageplan

M=1:500

MK 2	III
1,0	2,0
a2	SD, PD, FD

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach § 4 LBVO ausgearbeitet. Für die Übereinstimmung des Zeichn. Teils des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster:

Vermessungsbüro G. Schneider
 Neideggweg 53, 89134 Blaustein
 Tel. 07304/2887, Fax. 07304/42160
 vermessungsschneider@t-online.de

Blauen

26.11.2020

696/8 S

Alb-Donau-Kreis
 Stadt Blaustein
 Gemarkung Ehrenstein

Ansichten Wintergarten OST

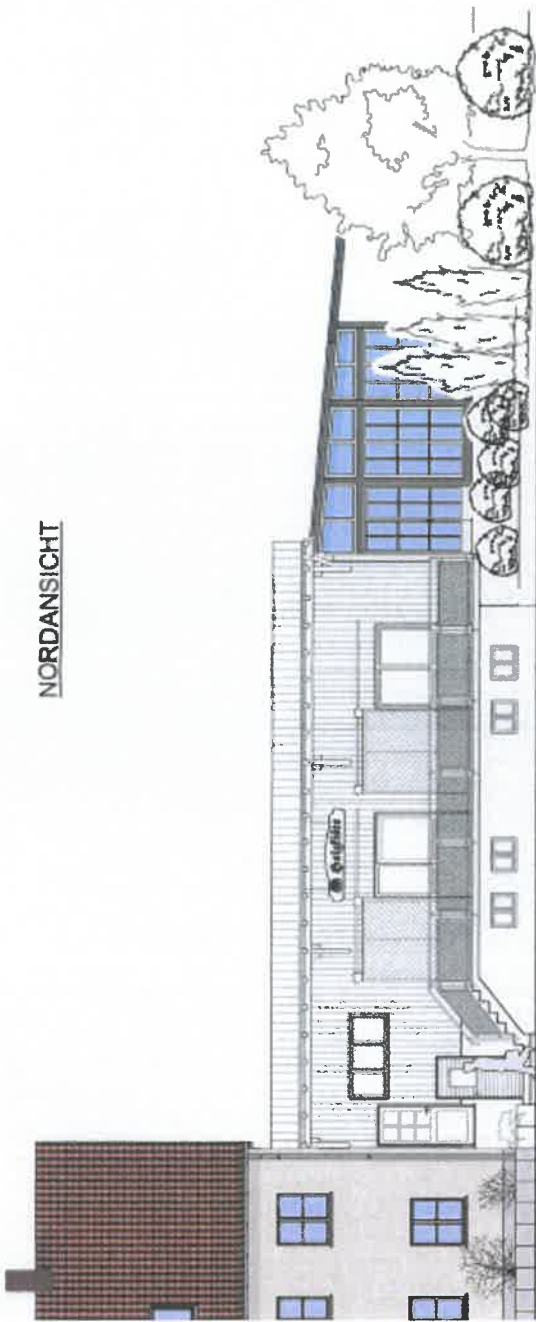


OSTANSICHT

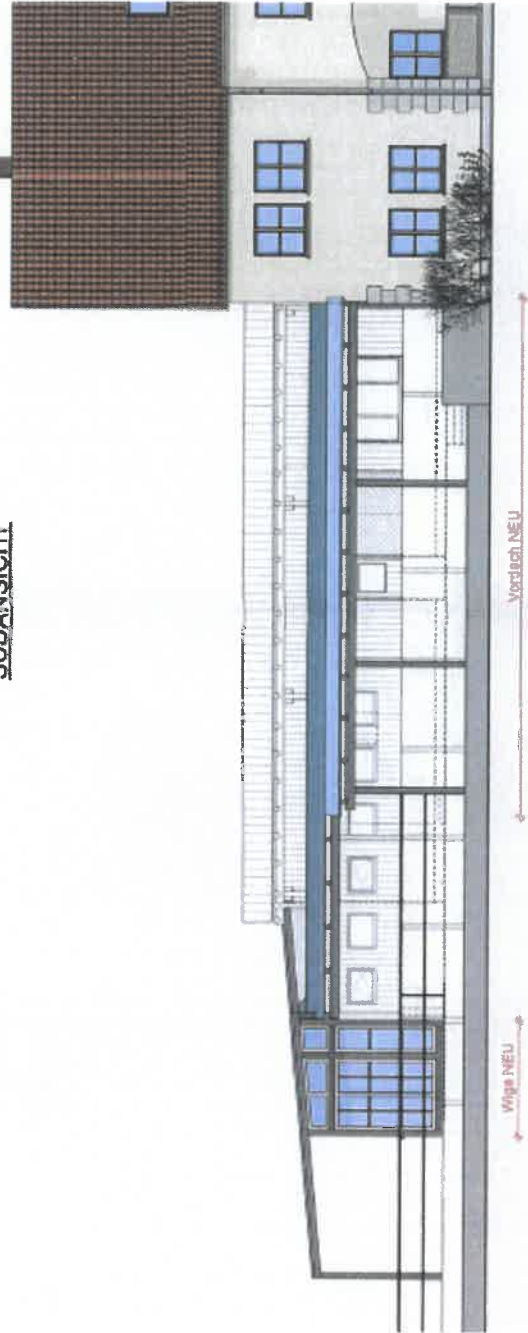


Ansichten Wintergarten WEST

NORDANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

