

Vorlage Bauamt**50 /2020** öffentlich nicht-öffentlich**Beratungsgegenstand**

Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses (10 Wohnungen) um ein Geschoss und somit Erweiterung um vier Wohnungen
Oberherrlinger Straße 9, Ortsteil Herrlingen
- Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch

Beschlussantrag

Beschluss nach Beratung.


Thomas Kayser
Bürgermeister**I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage**

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Herrlingen	25.06.2020	ö	Der Ortschaftsrät hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.	Ablehnung

II. Sachvortrag**1. Sachstand**

Die Bauherrschaft beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses (10 Wohnungen im Bestand) um ein Geschoss und somit eine Erweiterung um 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Oberherrlinger Straße 9, Flst. Nr. 170/0. Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Bereits im Jahr 2019 wurde eine Bauvoranfrage zur Aufstockung des Gebäudes gestellt. Hierbei wurde eine Aufstockung um ein Geschoss + Dachgeschoss (Satteldach) beantragt. Das Gebäude hätte damit eine Höhe von ca. 16 Metern erreicht. Diese Bauvoranfrage wurde von der Baurechtsbehörde abgelehnt. Die Bauherrschaft hat daraufhin ihre Planungen angepasst und die nun vorliegende Bauvoranfrage eingereicht.

2. Inhalt der Bauvoranfrage

Das Gebäude befindet sich auf einem Sockel oberhalb der Oberherrlinger Straße. Es weist eine Höhe von 10,85 Metern aus.

Die nun eingereichte Bauvoranfrage sieht eine Erweiterung im jetzigen Dachgeschoss vor. Dadurch wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Das Gebäude soll außerdem um ein Dachgeschoss aufgestockt werden (Flachdach, extensiv begrünt). Das neue Dachgeschoss stellt rechnerisch kein Vollgeschoss dar. Insgesamt wird das Gebäude dadurch 13,98 Meter hoch.

3. Stellungnahme des Ortschaftsrats Herrlingen

Vom Ortschaftsrat wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Gebäude ist von der Oberherrlinger Straße städtebaulich und auch zu den Nachbargebäuden zu hoch und zu massiv. Zudem muss noch geprüft werden, ob genügend Parkplätze für die weiteren Wohnungen nachgewiesen werden.

4. Stellplätze

Gemäß § 37 Absatz 3 Satz 1 LBO sind Stellplätze oder Garagen bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Diese Regelung gilt nicht bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Aufstockung, (...), wenn die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt (§ 37 Abs. 3 Satz 2 LBO). Somit muss in diesem Fall nicht für jede Wohneinheit, die geschaffen wird, ein Stellplatz angelegt werden. Der Gesetzgeber hat hier einen Ausnahmetatbestand geschaffen.

5. Stellungnahme der Stadtverwaltung

Im Rahmen der Bauvoranfrage im Jahr 2019 wurde das Einvernehmen der Stadt Blaustein mit folgender Begründung abgelehnt:

a) Baumasse

Das Gebäude Oberherrlinger Straße 9 weist bereits jetzt schon mehr Baumasse auf, als die Umgebungsbebauung vertragen kann. Eine Einfügung nach § 34 BauGB ist aus Sicht der Stadt Blaustein nicht gegeben.

Auch könnte durch das Bauvorhaben eine Präcedenzwirkung für die Umgebungsbebauung (vor allem Oberherrlinger Straße 7) hervorgerufen werden.

b) Vollgeschosse

Die nördlich gelegenen Gebäude (Parkweg) sind baurechtlich auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Der Bestand des Gebäudes Oberherrlinger Straße 9 weist bereits jetzt vier Vollgeschosse auf, da auch das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss darstellt.

c) Höhenvergleich

Zum östlichen Altbestand hin ist der Unterschied in Baumasse und Höhe bereits heute eklatant, von dort aus dem Straßenraum heraus sollte das Gebäude aber bewertet werden, weil es dort städtebaulich wirkt und von der Adresse her angesiedelt ist.

Auch ist ein NN-Höhenvergleich mit Gebäuden, die ca. zwei Geschosse höher am Hang sitzen aus Sicht der Stadt Blaustein falsch.

d) Satteldach

Aus Sicht der Stadt Blaustein stellt ein Satteldach die falsche Anbietderung an den Altbestand dar, da es nicht zur Architektur passt.

Zur aktuellen Bauvoranfrage:

Bei der nun eingereichten Bauvoranfrage wurde die Aufstockung des Gebäudes um ca. 2 Meter reduziert. Trotzdem ist die Stadtverwaltung nach wie vor der Auffassung, dass die Baumasse für das Gebäude Oberherrlinger Straße 9 an dieser Stelle städtebaulich ausgereizt ist.

Zwar wurde rechnerisch nachgewiesen, dass das Sockelgeschoss kein Vollgeschoss darstellt. Von der Oberherrlinger Straße wirkt es aber so.

Die Baurechtsbehörde prüft derzeit, ob die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind und ob die Bauvoranfrage positiv oder negativ zu bescheiden ist. Das Ergebnis der Prüfung wird in der Sitzung mündlich mitgeteilt. Sollte ein positiver Bauvorbescheid ergehen, wäre im Anschluss daran ein reguläres Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Stadtverwaltung beantragt, eine Diskussion und Beschlussfassung darüber, ob das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben erteilt werden soll.

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:

-

Externe Fachleute: -

Verfasser



Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

- Lageplan mit Abstandsflächen
- Ansichten



ABSTANDSFLÄCHEN und Nachweis Stellplätze

ENTWURF
Bauvorhaben: Aufstockung und Erweiterung um vier Wohnungen Oberherringer Straße 9 89134 Blaustein
Bauort: Flurstück 170 Oberherringer Straße 9 89134 Blaustein
Bauherr:
Planung: Dipl.-Ing. (FH) Heidi Gründig Freie Architektin Eichenweg 29 89613 Oberstadien T. 07357-916991 gruendig@t-online.de
Maßstab: 1/100
Datum: 7. April 2020



ETH 504,51
FH 510,95
FH 510,86

ETH 504,15
FH 507,94
FH 513,52

H/B = 297,0 / 420,0 (0,12m²)

Allplan

516.62

513.49

513.91⁵

511.39

511.09

513.91⁵

511.09

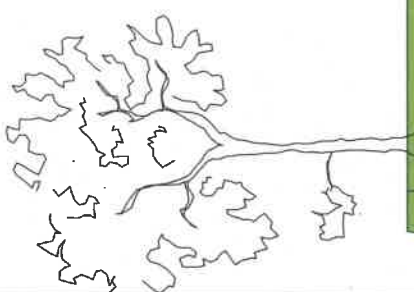
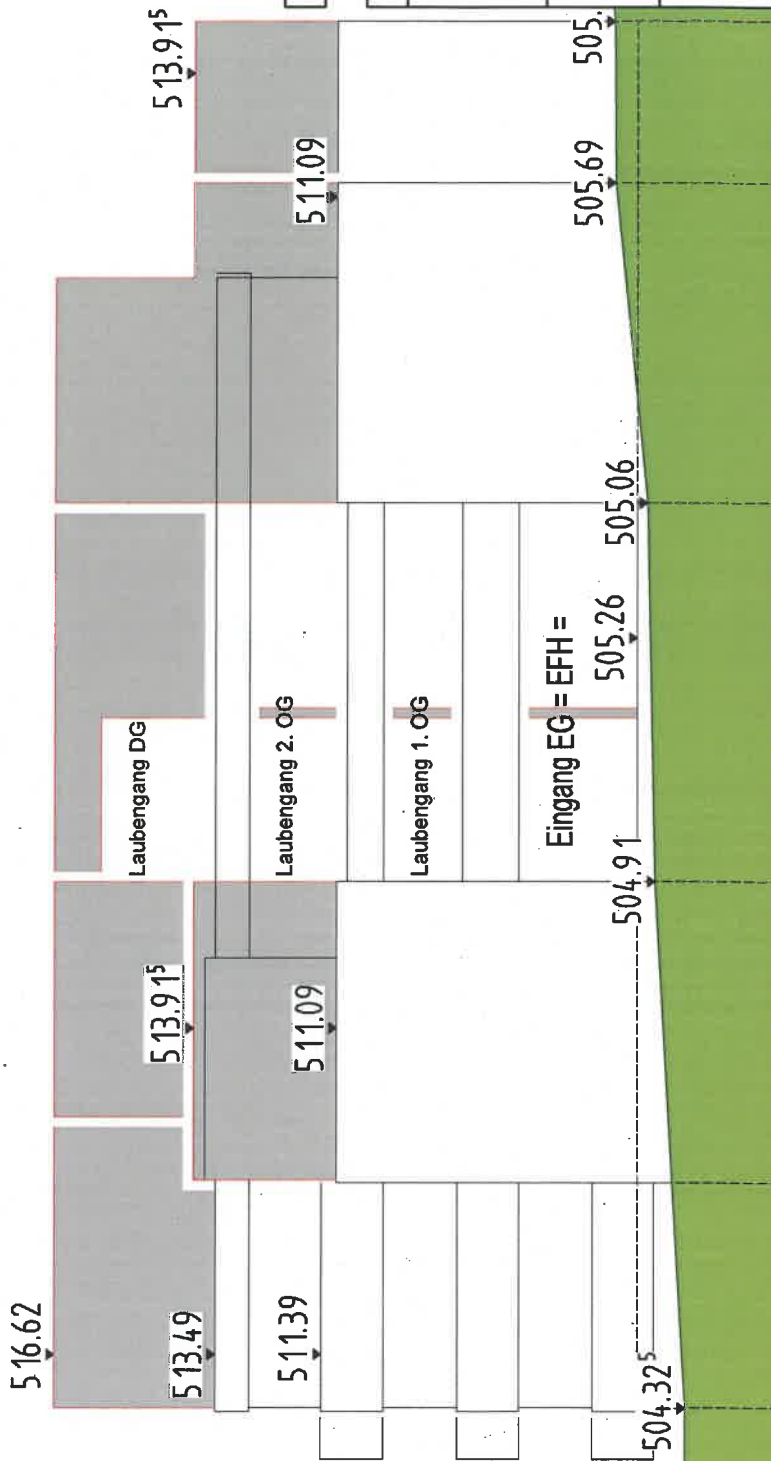
504.32⁵

504.91

505.06

505.69

505



ANSICHT NORD

ENTWURF

Bauvorhaben:
Aufstockung und Erweiterung
um vier Wohnungen
Oberherringer Straße 9
89134 Blaustein

Bauort:
Flurstück 170
Oberherringer Straße 9
89134 Blaustein

Bauherr:

Planung:
Dipl.-Ing. (FH) Heidi Gründig
Freie Architektin
Eichenweg 29
89613 Oberstadien
T. 07357-916991
gruendig@t-online.de

Maßstab: 1/100

Datum: 7. April 2020

- Ansicht in vereinfachter Darstellung: nur Baumasse, keine Fenster -

495.00

520.90

Parkweg 2

Parkweg 4

516.62

513.52

Oberherrlinger Straße 24/1

514.22

513.91^s

513.49

511.09

511.39

508.52

Zugang EG

505.26

504.32

Zugang KG 503.19

502.64

- best. Stützmauer -

501.15

OBERHERRLINGER STRASSE

Planung:
Dipl.-Ing. (FH) Heidi Gründig
Freie Architektin
Eichenweg 29
89613 Oberstedion
T. 07357-916991
gruendig@t-online.de

Maßstab: 1/100

Datum: 7. April 2020

ANSICHT OST

ENTWURF

Bauvorhaben:
Aufstockung und Erweiterung
um vier Wohnungen
Oberherrlinger Straße 9
89134 Blaustein

Bauort:
Flurstück 170
Oberherrlinger Straße 9
89134 Blaustein

Bauherr:

495.00

H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)

Allplan

Parkweg 1
516.66

516.62

513.915

513.49

510.89

511.29

504.91

505.26

Eingang KG
502.64

PARKWEG

495.00

ANSICHT SÜD

ENTWURF

Bauvorhaben:
Aufstockung und Erweiterung
um vier Wohnungen
Oberheringer Straße 9
89134 Blaustein

Bauort:
Flurstück 170
Oberheringer Straße 9
89134 Blaustein

Bauherr:

Planung:
Dipl.-Ing. (FH) Heidi Gründig
Freie Architektin
Eichenweg 29
89613 Oberstacion
T. 07357-916991
gruendig@t-online.de

Maßstab: 1/100

Datum: 7. April 2020

516.62

513.915

505.69 505.71

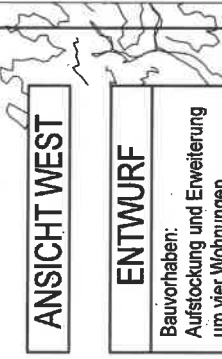
EFH = 505.26

504.89

503.35

502.64 Zugang KG

- Hof -



ANSICHT WEST

ENTWURF

Bauvorhaben:
Aufstockung und Erweiterung
um vier Wohnungen
Oberherringer Straße 9
89134 Blaustein

Bauort:
Flurstück 170
Oberherringer Straße 9
89134 Blaustein

Bauherr:

Planung:
Dipl.-Ing. (FH) Heidi Gründig
Freie Architektin
Eichenweg 29
89613 Oberstadion
T. 07357-916991
gruendig@t-online.de

Maßstab: 1/100

Datum: 7. April 2020

- Ansicht in vereinfachter Darstellung: nur Baumasse, keine Fenster -