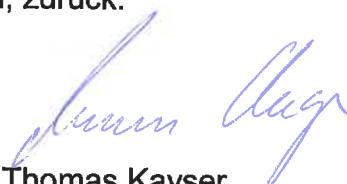


Beratungsgegenstand

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 zieht die Empfehlung an die untere Baurechtsbehörde, die Baugenehmigung mit einem Widerrufsvorbehalt zu erteilen, zurück.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	14.09.2021	ö	Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen für eine Baugenehmigung mit Widerrufsvorbehalt	Zustimmung
-		-		-

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 „Bahnhofsbereich Ehrenstein“. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet nach dessen Festsetzungen.

Problemstellungen

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 befinden sich auf der Wasserleitung der SWU. Nach einem gemeinsamen Ortstermin wurde vorgeschlagen, 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.

Möglichkeit zur Überwindung

Eine Verlegung der Ehrensteiner Straße, wie im Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ dargestellt, wird seitens der Stadt nicht mehr 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.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“, der den neu geplanten Verlauf der Ehrensteiner Straße aufzeigt, wurde bereits gefasst.

Ebenso wurde der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ bereits als Satzung beschlossen. Auch dieser Bebauungsplan sieht die Rückführung der Ehrensteiner Straße zur ursprünglichen Straßenführung vor.

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.

Im September 2021 wurde bereits über das gemeindliche Einvernehmen im Gemeinderat beraten. Um die beantragten baulichen Anlagen trotz o.g. Umstände kurzfristig realisieren und nutzen zu können, bestand damals die Möglichkeit, die Baugenehmigung unter einem Widerrufsvorbehalt zu erteilen. Dieser Widerruf wurde für den Fall vorbehalten, dass das Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ nicht wie beabsichtigt abgeschlossen werden kann.

Da nun das Bebauungsplanverfahrens „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ insoweit vorangeschritten ist, als dass die Satzung des Bebauungsplans bereits durch den Gemeinderat beschlossen wurde, kann seitens Stadtverwaltung auf den Widerrufsvorbehalt verzichtet werden. Die Stadtverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauantrag ohne 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	-	-	-	-

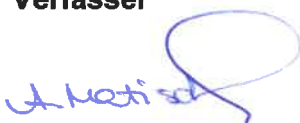
Anmerkungen zur Finanzierung: -

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



Angela Matischok
Sachbearbeitung
Bauamt



Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter

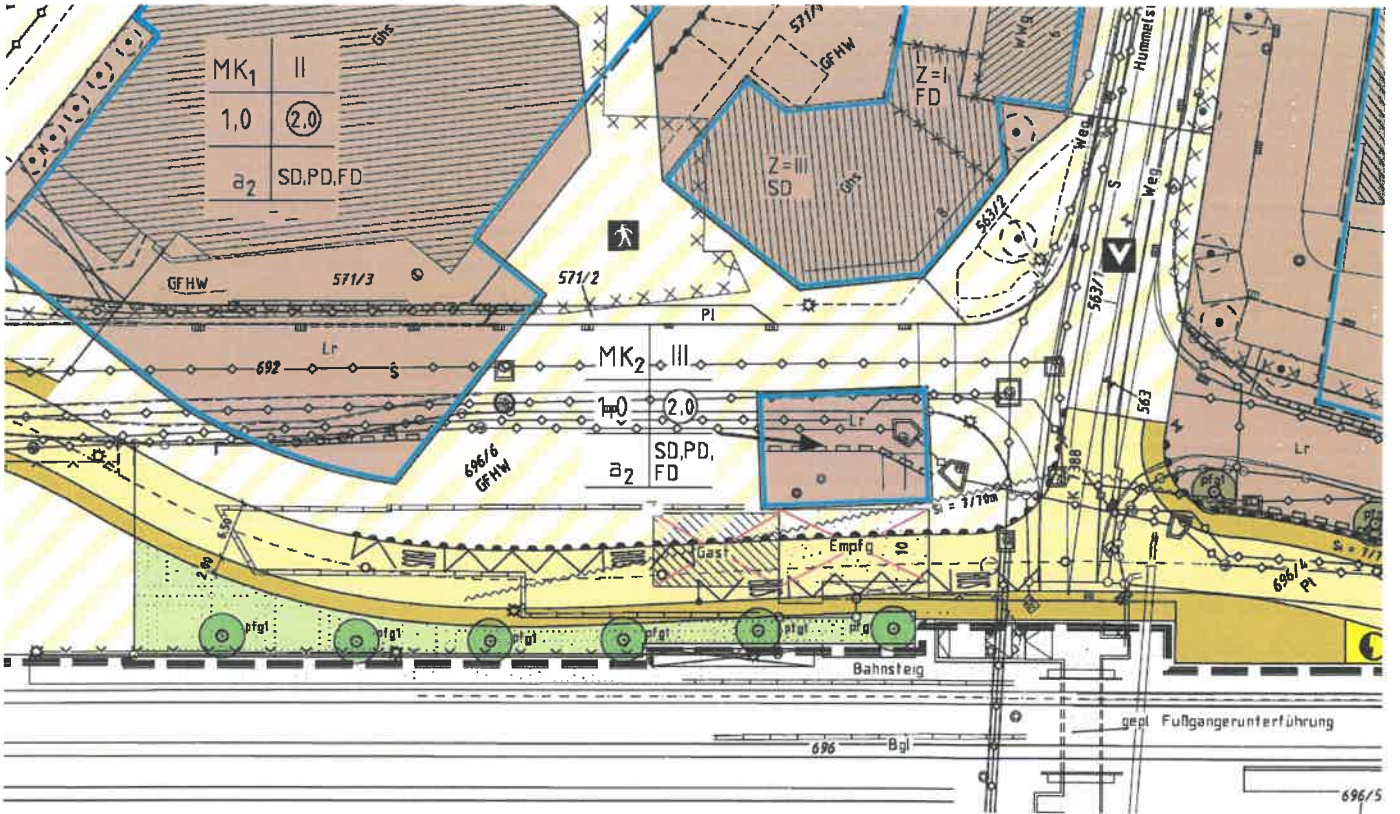


Waldemar Schulz
Amtsleiter
Finanzverwaltung

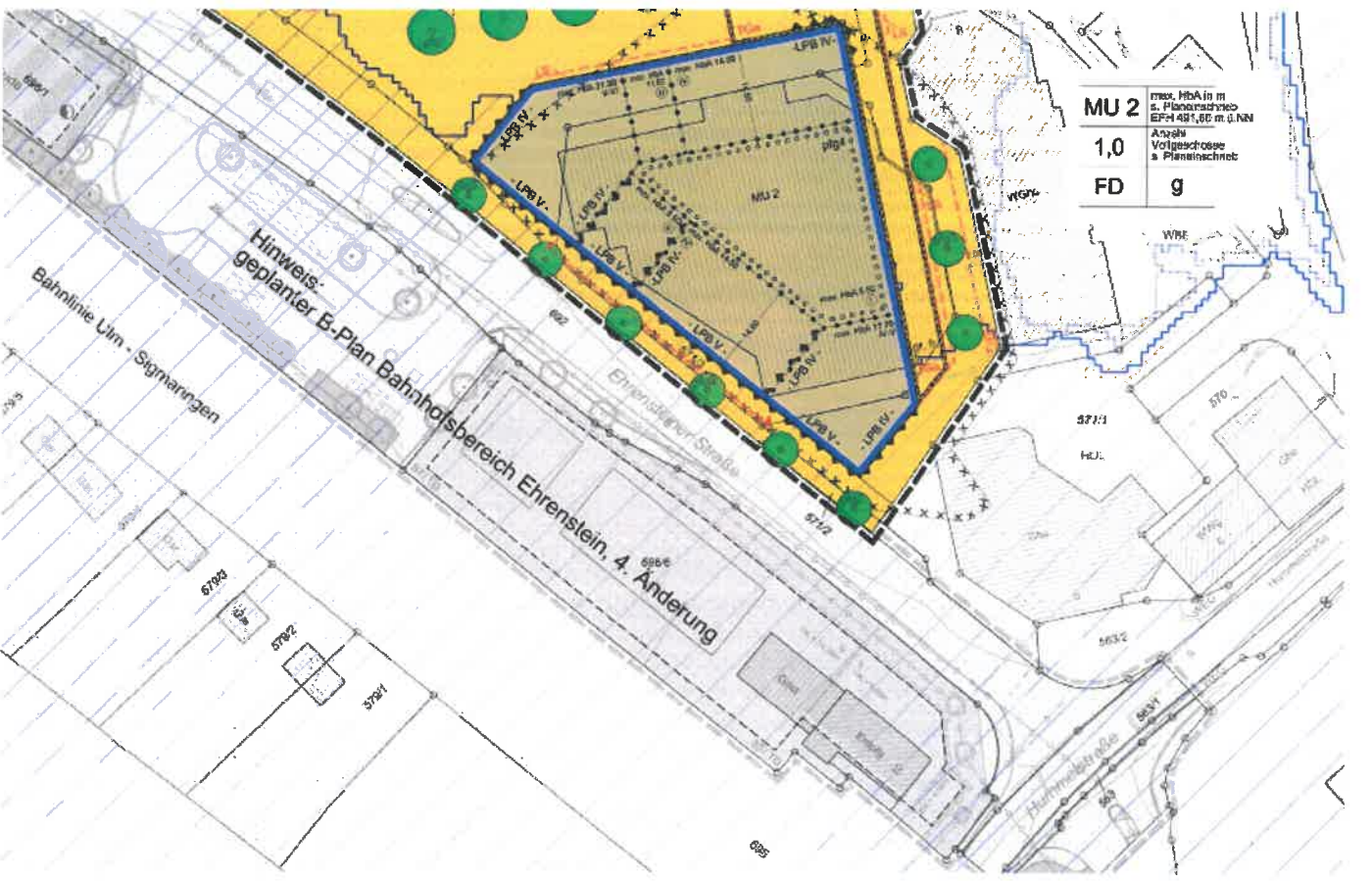
V. Anlagen

1. Auszug Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“
2. Auszug Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“
3. Auszug Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“
4. Auszug Lageplan BV 88/2020
5. Ansichten Wintergarten BV 88/2020 (an Ostseite des Bestandsgebäudes)
6. Ansichten Wintergarten BV 88/2020 (an Westseite des Bestandsgebäudes)

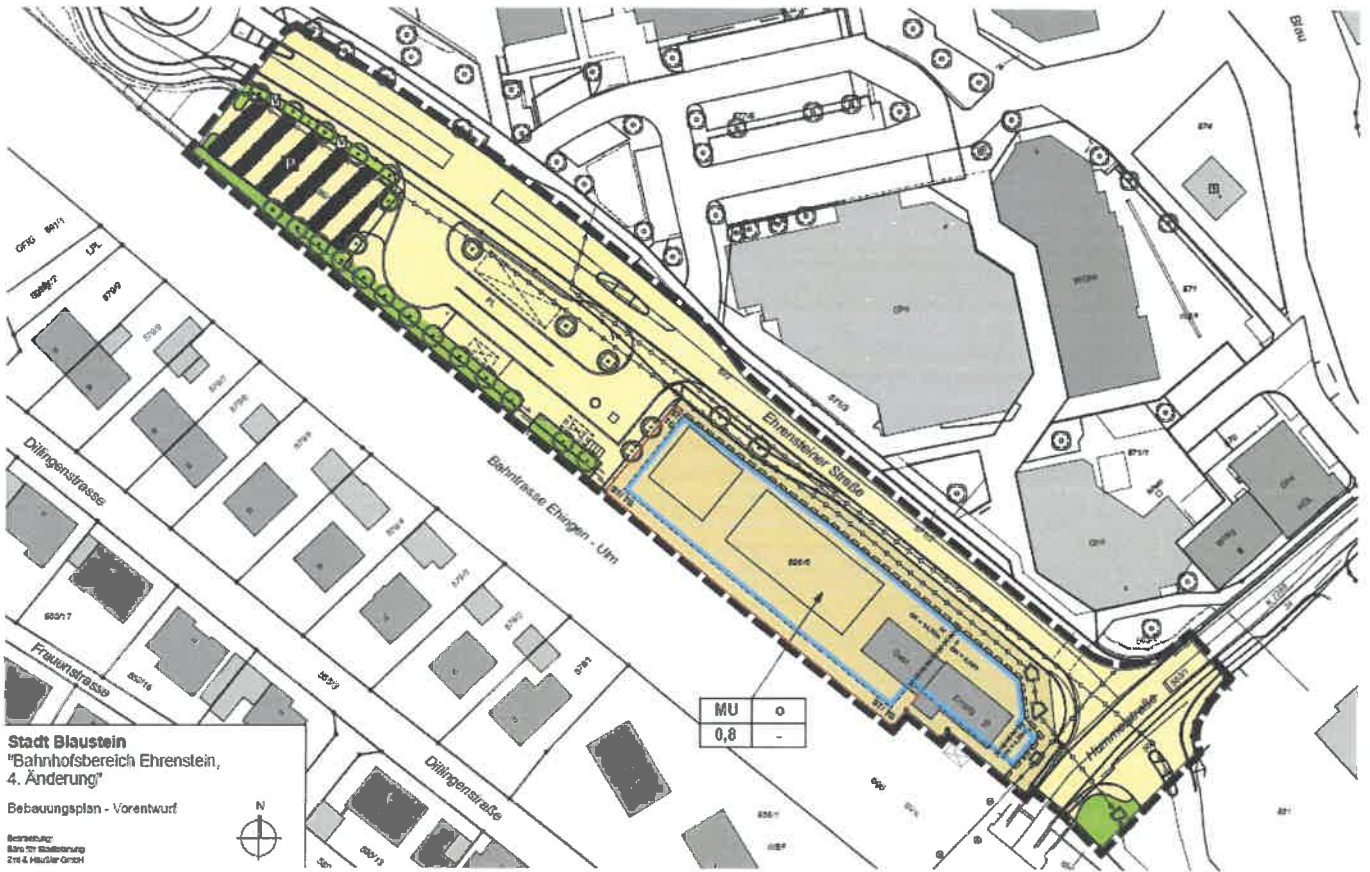
1. Auszug Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“



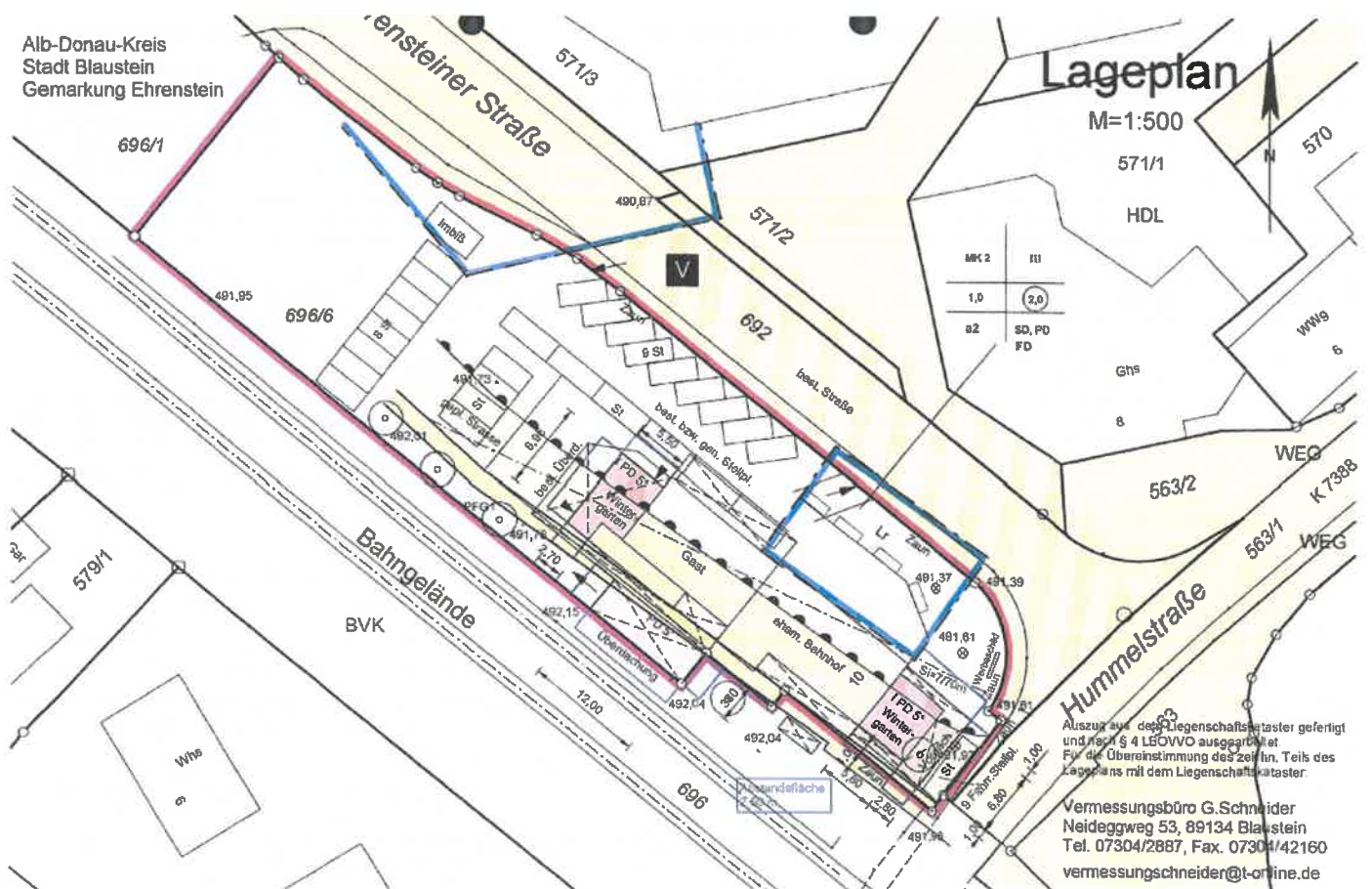
2. Auszug Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“



3. Auszug Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“



4. Auszug Lageplan BV 88/2020



5. Ansichten Wintergarten (an Ostseite des Bestandsgebäudes)



6. Ansichten Wintergarten (an Westseite des Bestandsgebäudes)

