

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/137/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.05.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Bauvoranfrage zur Aufstockung der Gebäude Hirschstraße 6 und 8 auf den Flst.Nr. 39 und 39/2 in Hößlinswart

Die Antragsteller planen die Aufstockung der Gebäude Hirschstraße 6 und 8 in Hößlinswart, welche im Jahr 2015 nahezu vollständig ausgebrannt sind. Vorgesehen ist der Einbau von insgesamt vier Wohnungen, welche sich vom Erdgeschoss bis in den Spitzboden erstrecken. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht eine Wohnfläche von ca. 182 m². Durch den Umbau soll eine Wohnfläche von rund 355 m² entstehen.

Die Gebäude sollen weiterhin giebelständig zur Hirschstraße stehen, die Firsthöhe nimmt jedoch aufgrund der Aufstockung bis zu 4 m zu. Die Traufhöhe befindet sich aktuell auf etwa der gleichen Höhe wie die des Nachbargebäudes Hirschstraße 10. Diese soll nun um ca. 3 m nach oben versetzt werden. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Im südlichen Teil weist das Satteldach eine Dachneigung von 35° auf, im nördlichen Teil eine Dachneigung von 50°. Auf der Ostseite des Gebäudes sind Gauben im Dachgeschoss geplant, auf der Westseite Balkone in allen drei Geschossen.

Im Erd- und Obergeschoss sind im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes Lageräume für Werkzeug und Material eines Zimmermanngewerbes mit ein- bis zweimaliger An- und Ablieferung im Monat vorgesehen.

Die Baufläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die Aufstockung erhebliche städtebauliche Bedenken. Das maßgebende Gebäude zur Beurteilung einer angemessenen Höhe ist das Gebäude Hirschstraße 14. Wie aus der beiliegenden Straßenabwicklung ersichtlich ist, befinden sich die Traufhöhe der geplanten Gebäude 0,8 m über dessen und die Firsthöhe sogar fast 2 m über dessen Niveau. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das Straßenniveau und nicht auf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude.

Zudem beträgt der Abstand zum Nachbargebäude Hirschstraße 10 keine 2 m. Aufgrund der Aufstockung wirkt der Raum zwischen den beiden Gebäuden noch enger. Darüber hinaus könnten aufgrund der vorgesehenen Bauweise Beschattungsprobleme auftreten.

Mit der Baurechtsbehörde wurde die Thematik vorab besprochen. Das Landratsamt teilt die Rechtsauffassung der Verwaltung, dass das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung hier somit nicht gegeben ist. Um diese zu erreichen, müssten die Gebäudehöhen reduziert werden.

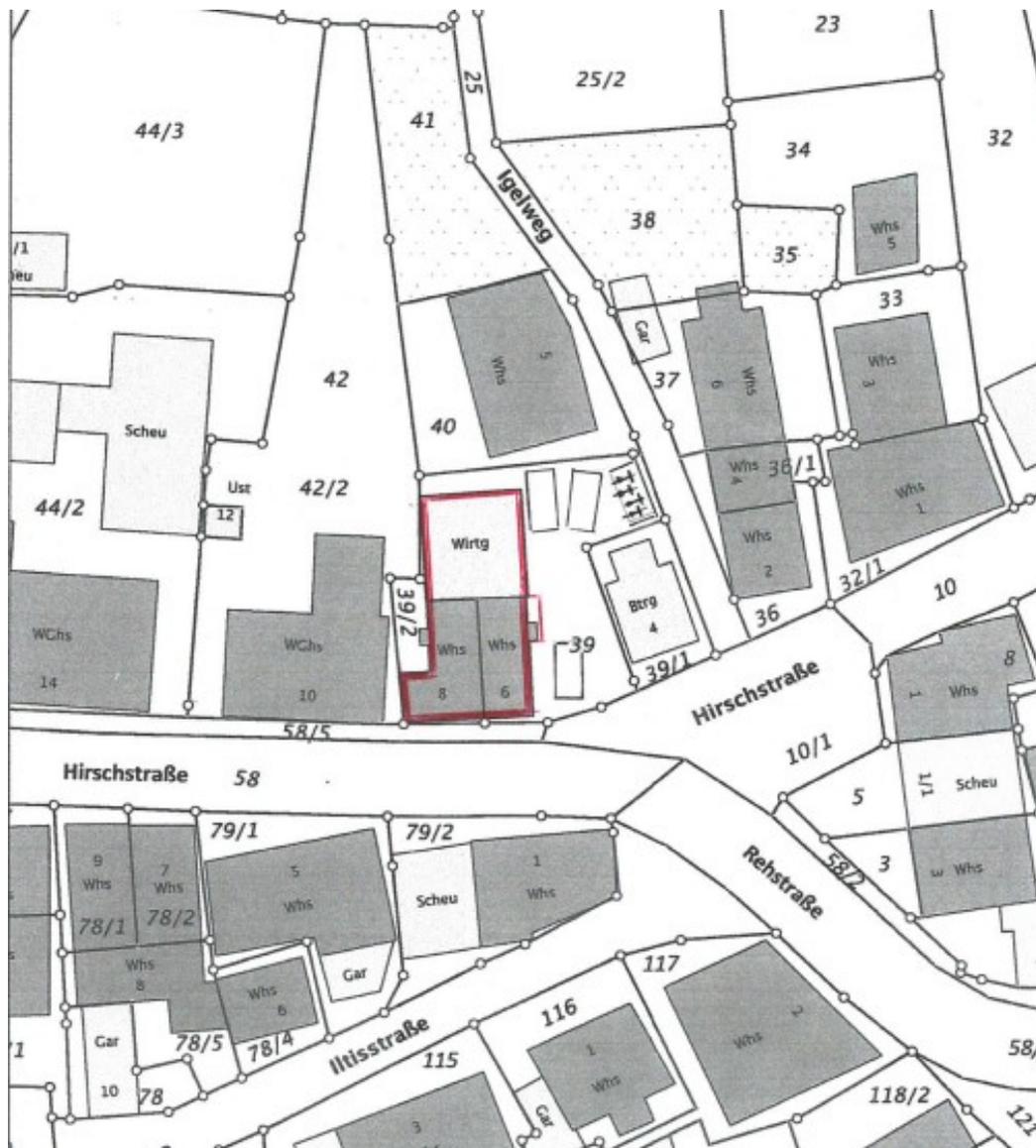
Ein weiterer kritischer Aspekt ist die Stellplatzthematik. Aufgrund des Einbaus von vier Wohnungen wären nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1996 sechs Stellplätze erforderlich. Laut den Planunterlagen können jedoch nur drei auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Gemäß § 37 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) kann auf die Forderung der Stellplätze u.a. dann verzichtet werden, wenn die Herstellung auf dem Baugrundstück unmöglich oder unzumutbar wäre. Folglich müssten die Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Dies ist jedoch sowohl entlang der L1140 (Hirschstraße) nicht möglich, als auch auf dem Parkplatz auf dem Flst.Nr. 50, zwischen der Hirschstraße 16 und 22, nur eingeschränkt möglich.

Abgesehen davon wurden Einwendungen von den angrenzenden Grundstückseigentümern im Rahmen der Nachbarbeteiligung eingereicht.

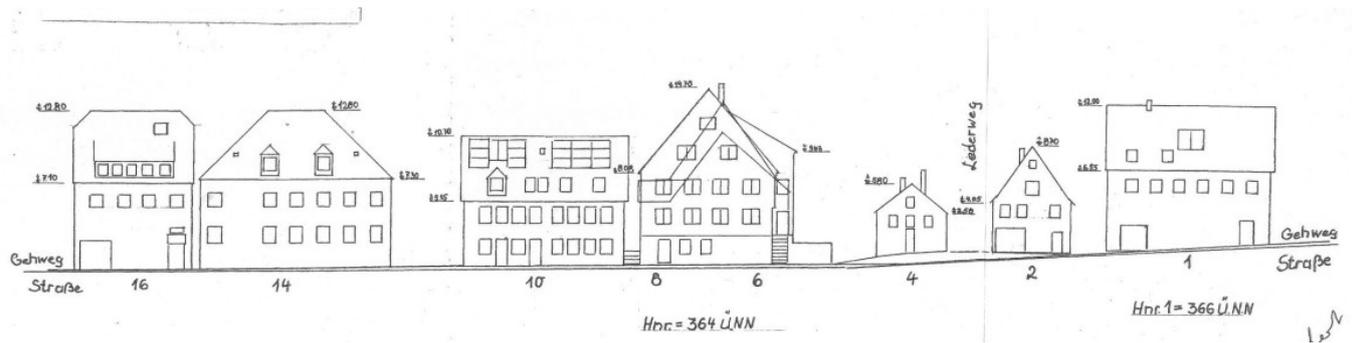
Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Beschlussvorschlag:

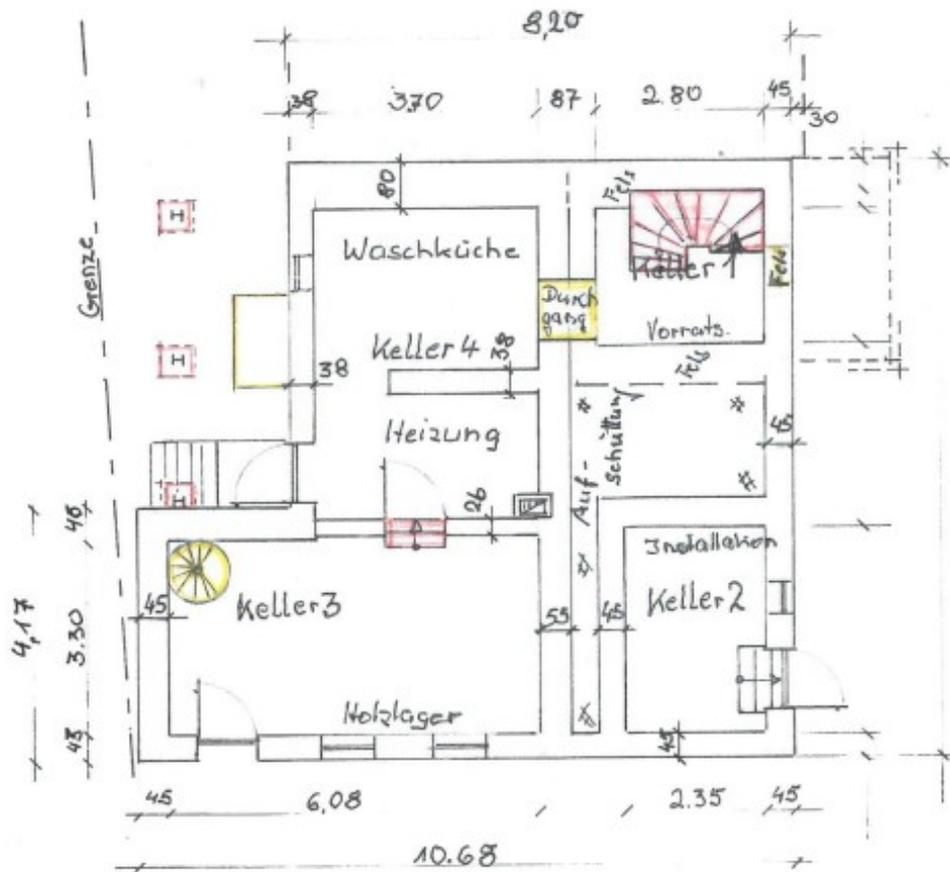
1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird aufgrund der mangelnden Einfügung in die Umgebungsbebauung sowie der erdrückenden Wirkung versagt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn durch eine Änderung die Einfügung nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor Ort gegeben ist.
3. Im weiteren Verfahren ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.12.1996, zu beachten.



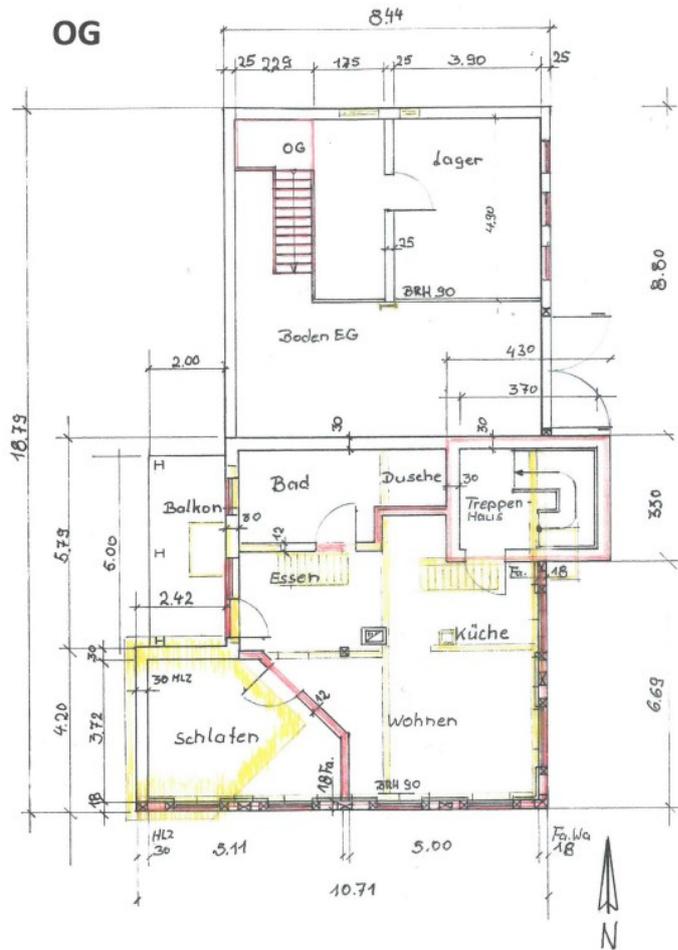
Lageplan



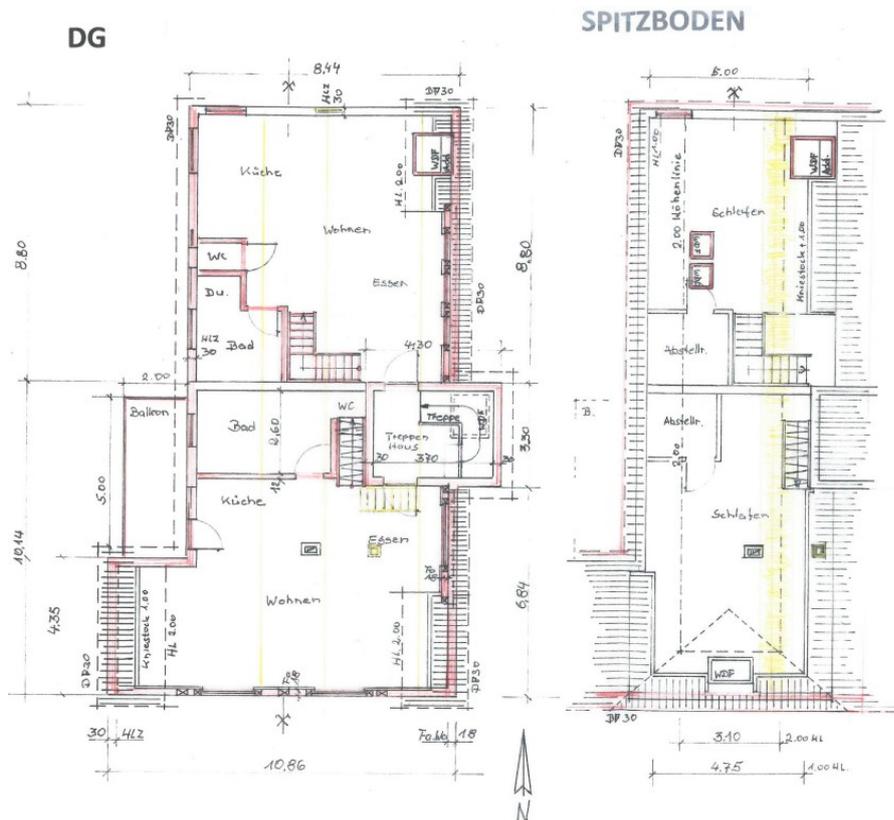
Straßenabwicklung



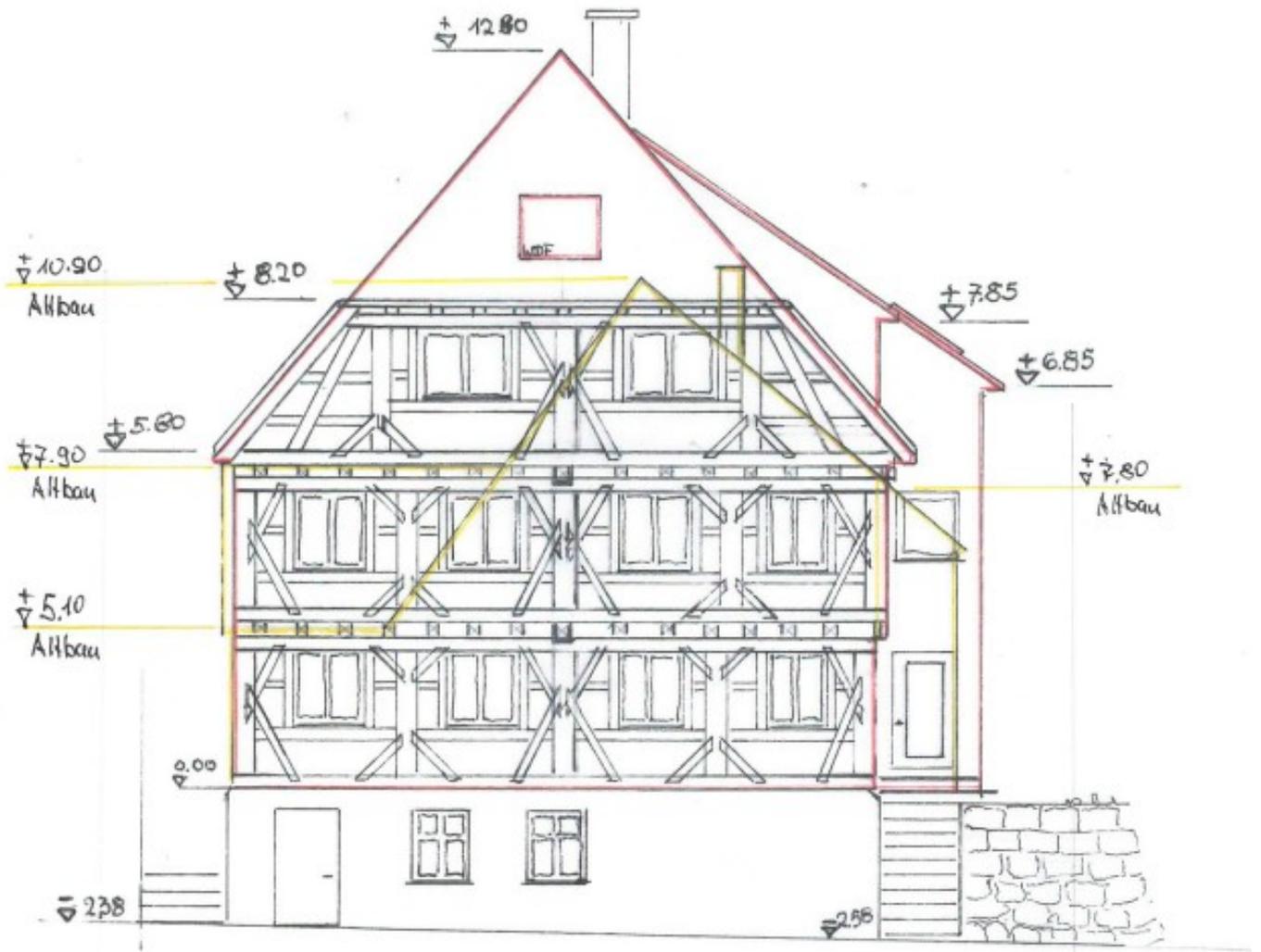
Grundriss Keller



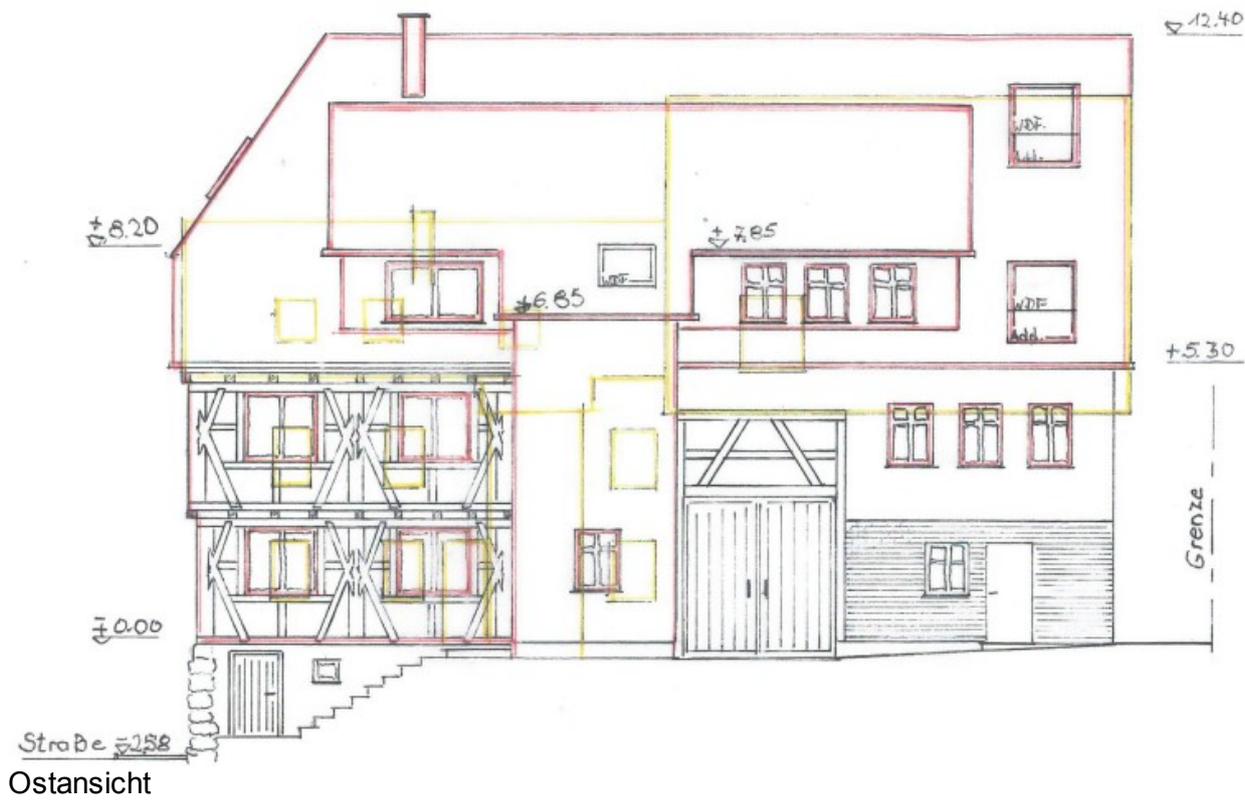
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss und Spitzboden



Südansicht







Verteiler:

1 x Bauakte „Hirschstraße 6“