

B E S C H L U S S V O R L A G E

BV-0088/2016
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	01.11.2016
Aktenzeichen:	63 40 00

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	21.11.2016		x	-	-	5	0	1
Ortschaftsrat Barleben	01.12.2016		x	-	x	14	0	2
Hauptausschuss	08.12.2016		x	-	x	6	0	1
Gemeinderat	15.12.2016		x	-	x	16	2	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "Ortskern" - Barleben / Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift und Aufhebung der festgesetzten Firstrichtung für das Flurstück 862 der Flur 3 in der Gemarkung Barleben

Beschluss

1. **Der Gemeinderat bestätigt für das Flurstück 862 der Flur 3 in der Gemarkung Barleben die Abweichung vom § 5 Abs. 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben i.V.m. der Aufhebung der bauplanungsrechtlich festgesetzten Firstrichtung.**
2. **Der Bürgermeister wird beauftragt, infolge der Beschlussfassung zu Ziffer 1 zeitnah eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben vorzubereiten, mit der Zielstellung die östlich an die Abendstraße angrenzenden Grundstücke (ggf. Grundstücksteile) aus dem Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift herauszunehmen.**

Zusatz zum Beschluss:

Diese Entscheidung sollte erst nach Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen gegenüber der zuständigen Behörde erklärt werden.

Sachverhalt

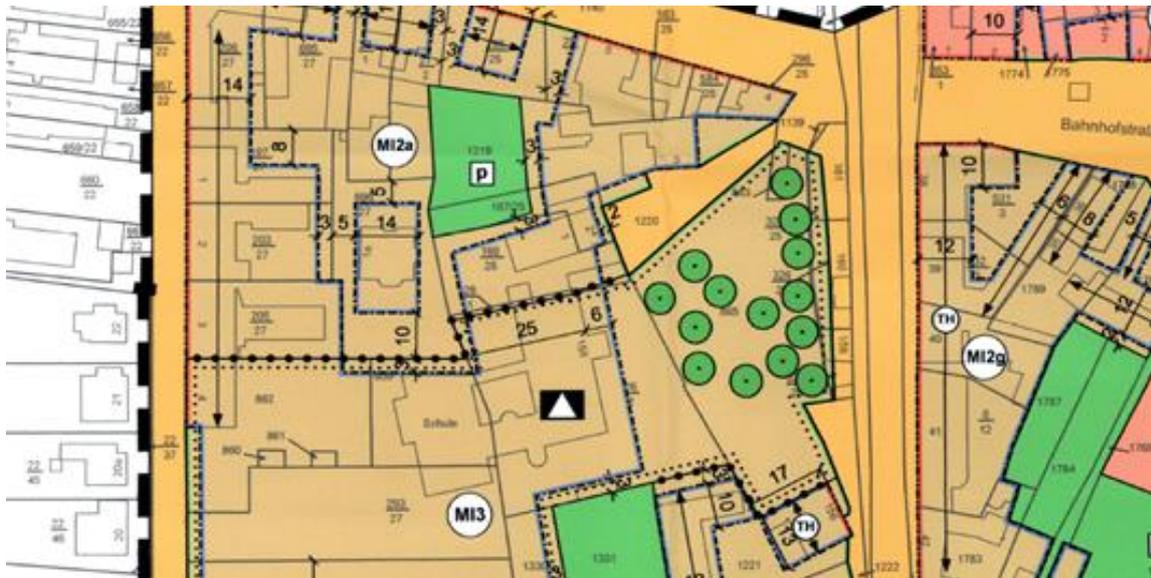
**Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift (§ 5 Abs. 1 bis 5 – Dachgestaltung) und Aufhebung der festgesetzten Firstrichtung für das Flurstück 862 der Flur 3 in der Gemarkung Barleben**

Entsprechend der im Folgenden dargestellten Hausmitteilung wird für den Ersatzneubau Kinderkrippe, hier im Bereich der an die Abendstraße angrenzenden Bebauung, eine Abweichung / Befreiung begehrt. Grundsätzlich betroffen ist die Dachgestaltung, für die anstelle des vorgesehenen symmetrischen gleichschenkligen Satteldaches und der bauplanungsrechtlich festgesetzten Firstrichtung ein Flachdach erwünscht wird. Die Dachform verzichtet gänzlich auf eine Firstausbildung und lässt weiterhin keine Eindeckung mit Dachsteinen / Ziegeln zu.

Im B-Plan Nr. 15 der Ortschaft Barleben ist die Firstrichtung für Gebäude parallel zur Abendstraße vorgeschrieben. Die örtliche Bauvorschrift legt zur Dachgestaltung des B-Plans Folgendes fest:

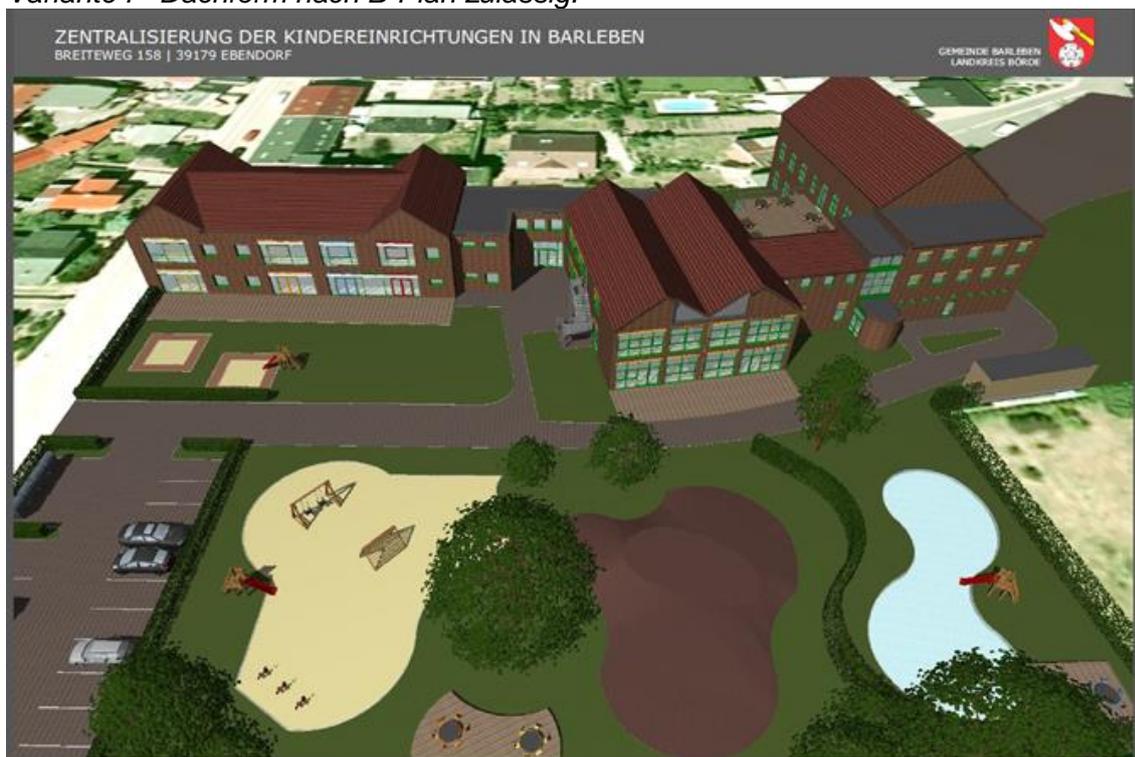
§ 5 Dachgestaltung

- (1) Dächer sind als symmetrische gleichschenklige Satteldächer auszuführen. Die Verwendung von Krüppelwalmdächern ist nur an Gebäuden mit einer Trauflänge von mindestens 20 m zulässig. Bei Gebäuden, die an beiden Giebeln an Gebäude angebaut sind, kann eine asymmetrische Dachgestaltung zugelassen werden.
- (2) Die Dachneigung der Gebäude hat bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 40° zu betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist nur eine Dachneigung von 35°- 51° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Eine geringere Dachneigung kann ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn bestehende Gebäude erweitert und deren Dachneigung aufgenommen werden soll.



Diesen Vorgaben geschuldet, hat das Planungsbüro AB König nach Prüfung mehrerer Varianten, die Variante I als optisch noch beste Möglichkeit zur Dachgestaltung ausgewählt und die Kosten (als nichtausgebaute Kaltdachvariante) hierfür gerechnet.

Variante I - Dachform nach B-Plan zulässig:



Gegenüber der untenstehenden Flachdachvariante (Variante II) wird der Dachaufbau der Variante I ca. 80 T€ mehr kosten. Das führt neben den Mehrkosten in der Gesamtinvestition auch noch zu anderen Problemen, die die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme in Frage stellen.

Begründung:

Die Gemeinde Barleben befindet sich in der Haushaltskonsolidierung: Eine der wichtigen Konsolidierungsmaßnahmen ist die Zentralisierung von Kindereinrichtungen auf dem Gelände Breitweg 154 in Barleben. Neben der Sanierung des vorhandenen Gebäudes zum Kindergarten und Hort, soll zwischen der Abendstraße und dem Bestandsgebäudes ein Ersatzneubau für den Krippenbereich entstehen. Für den Ersatzneubau sollen Fördermittel im Rahmen

des STARK-III-Programms beantragt werden. Ein wichtiges Förderkriterium ist die Höhe der Baukosten/m² Nettogröße. Da ein Neubau bei den Baukosten in der Regel deutlich höher liegt als eine Bestandsanierung, wird die Gemeinde nach den derzeitigen Berechnungen im Bereich dieses Kriteriums nur 40 von 100 möglichen Punkten erreichen.

Die erhöhten Baukosten mit der Dachform der Variante 1 führen zu einer weiteren Reduzierung auf 20 Förderpunkte bei diesem Kriterium. Da sich zum zweiten Abgabetermin STARK III sehr viele Kommunen um einen auf 6 Mio € begrenzten Fördertopf bei den Kindereinrichtungen bewerben, zählt jeder einzelne Punkt im Förderranking.

Bei einer möglichen Förderung von 75 % der Gesamtinvestition ist es für die Gemeinde in der derzeitigen Haushaltssituation von erheblicher Bedeutung, diese Mittel zu erhalten. Sollte die Förderung ausbleiben, wird es für die Gemeinde Barleben deutlich schwieriger ihre gesetzten Konsolidierungsziele zu erreichen. Kommt die Zentralisierung der Barleber Einrichtungen nicht oder später, können geplante Einsparungen bei den Bewirtschaftungs- und Personalkosten nicht erreicht werden.

Natürlich ist die Gemeinde grundsätzlich gehalten, die eigenen Festlegungen ihrer Bebauungspläne einzuhalten und hier auch eine Vorbildfunktion gegenüber den Bürgern auszuüben. Bei dem geplanten Ersatzneubau handelt es sich jedoch um einen Sonderbau, der an ein schon vorhandenes Gebäudeensemble aus verschiedenen Bauzeiten angrenzt. Das ist eine spezielle Bau- und Nutzungssituation, die nicht mit z.B. einer Wohnbebauung zu vergleichen ist. Das Dach der Variante 1 würde nur einen optischen Zweck erfüllen und keiner Nutzung dienen. Da eine Gemeinde auch sorgsam mit den Steuergeldern umzugehen hat, ist bei 80 T€ Mehraufwand bei den Investitionskosten für ein ungenutztes Dach, die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt.

In einer Kinderkrippe sollten die Räume möglichst ebenerdig angeordnet werden. Aufgrund der Geländegröße des Grundstückes wurde zugunsten der auch benötigten Spielflächen im Außengelände eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Ausgeglichen wird dieses Manko mit einem Fahrstuhl. Der Ausbau des Dachgeschosses der Variante 1 würde zu noch deutlich höheren Baukosten führen und wäre für einen Kinderkrippenbereich nicht zweckmäßig.

In Abwägung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Projektleitung aus wirtschaftlichen Gründen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen und die Baumaßnahme in der Variante II umzusetzen.

...

Variante II – Dachform (Flachdach) vom B-Plan abweichend



Wie der vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, werden als Begründung ausschließlich wirtschaftliche Aspekte vorgetragen – Mehrkosten, die eine Reduzierung der Förderbonität nicht ausschließen und ggf. somit die gesamte Umsetzung der Maßnahme (Konzentrierung der Kindereinrichtungen) gefährden.

Gestalterische Belange, die eine Abweichung / Befreiung rechtfertigen, sind grundsätzlich nicht erkennbar; im Gegenteil wurde auch eine Darstellung aufgezeigt, die die maßgeblichen Regelungen in einer städtebaulich vertretbaren Form berücksichtigt.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden seinerzeit erlassen um das Ortsbild, welches geprägt ist durch dörfliche Bauformen, die Einhaltung bestimmter Proportionen an Gebäuden sowie die Verwendung von ortstypischen Materialien und Farben für Dach und Fassaden, zu erhalten. Da der gesamte Ortskern auch weniger geprägte Randbereiche aufweist, wurde die örtliche Bauvorschrift in Teilgeltungsbereiche gegliedert.

Der hier maßgebliche Bereich ist dem Teilbereich B zuzuordnen, welcher aufgrund der Randlage gestalterisch dem unmittelbaren historischen Ortszentrum untergeordnet ist.

Speziell für die Dachgestaltung sind daher Dachform, -neigung und -eindeckung geregelt. Der Gestaltung der Dächer wurde eine besondere Bedeutung zugesprochen, da die Dachlandschaft insgesamt das Erscheinungsbild des Dorfkerns wesentlich mitbestimmt. Daher wurde als Dachform generell das Satteldach und bei längeren Gebäuden auch das Krüppelwalmdach festgelegt. Aufgrund der hauptsächlich vorzufindenden und typischen Dachneigungen sind Dächer bei eingeschossigen Gebäuden mit mindestens 40° Dachneigung und zweigeschossige mit einer Neigung im Bereich zwischen 30 und 51° zu realisieren. Ebenfalls mit der Ortstypik begründet wurden die Farbe (rot bis rotbraun) und das Material der Dacheindeckung (Betondachsteine oder Tonziegel)

Von allen drei Kriterien wäre hier eine Abweichung vorzunehmen, die sich ausschließlich auf wirtschaftliche Faktoren beziehen, welche jedoch keinen Tatbestand einer gestalterischen Abweichung rechtfertigen.

Gleichwohl sind die Gründe zur Konzentrierung der Kindereinrichtungen, sowohl aus finanzieller Sicht (auch langfristige Wirtschaftlichkeit) und auch aus pädagogischer Betrachtungsweise, nachvollziehbar. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro für Stadt-,

Regional- und Dorfplanung, Irxleben, ergeht diesbezüglich folgender Vorschlag:

Beschlussfassung zur Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift, bezogen auf § 5 Abs. 1 bis 3 i.V.m. der Aufhebung der bauplanungsrechtlich festgesetzten Firstrichtung für das Grundstück Abendstraße 4 auf der Grundlage einer zeitnah einzuleitenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben mit der Zielstellung, die östlich an die Abendstraße angrenzenden Grundstücke (ggf. Grundstücksteile) aus dem Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift herauszunehmen.

Als Begründung kann vorgebracht werden, dass die Grundstücke zwar bislang den Regelungen des Teilgeltungsbereiches B der örtlichen Bauvorschrift unterlagen, jedoch bereits für den Bereich der Mittellandhalle / zweite Sporthalle Ausnahmen festgesetzt wurden.

Ebenfalls kann angeführt werden, dass die Westseite der Abendstraße keiner örtlichen Bauvorschrift unterworfen ist. Hier sind Gebäude verschiedener Bauart vorhanden, so dass für die von der Abendstraße aus einsehbaren Teile der Grundstücke einheitliche dorftypische Gestaltungselemente nicht mehr als prägend angenommen werden können. Weiterhin beinhaltet die nach der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift im Jahre 2005 geänderte Bauordnung inzwischen einschränkende Kriterien für die Beurteilung der Erforderlichkeit einer örtlichen Bauvorschrift. Hierfür ist es insbesondere auch notwendig, dass die Art der sogenannten Vorbildgestaltung schon im öffentlichen Verkehrsraum beachtet wird.

Der Straßenraum der Abendstraße wurde jedoch eher nach wirtschaftlichen Aspekten umgesetzt und entspricht nicht den Gestaltqualitäten, die generell an die anderen im Ortskern befindlichen Straßen gestellt wurden. Insofern ist es auch unabhängig vom konkreten Vorhaben anzuraten, die Erforderlichkeit der örtlichen Bauvorschrift für unmittelbar an die Abendstraße angrenzenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu prüfen.

Das Änderungsverfahren wäre dann aufgrund der Beschlussfassung zur Abweichung / Befreiung gesondert einzuleiten, die anfallenden Planungskosten belaufen sich auf ca. 5.000 €.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: § 85 Bauordnung LSA i.V.m. § 31 (2) BauGB sowie unter Berücksichtigung § 45 KVG LSA

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«145,00»
-------------------------------	----------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten) €	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge) € €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) €
--	---	--	---

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Keine.