

*Betreff:***Neubau einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage, Völklinger Straße 33/34***Organisationseinheit:*

Dezernat III

60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

05.07.2021

*Beratungsfolge**Sitzungstermin**Status*

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (zur Kenntnis)

Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung liegen Bauanträge für den „Neubau einer Doppelhaushälfte“ sowie für den „An- und Umbau einer Doppelhaushälfte“ für die Grundstücke Völklinger Straße 33 und 34 vor.

Die Planung sieht vor, das baufällige Gebäude Völklinger Straße 33 komplett abzureißen und hierauf ein Einfamilienhaus zu errichten. Es handelt sich hierbei um eine Doppelhaushälfte, rechnerisch eingeschossig und nicht unterkellert. Die Garage ist in der Hauseingangsseite integriert. Das Gebäude wird mit Flachdächern ausgeführt, die teilweise als Dachterrassen genutzt werden.

Auf dem Grundstück Völklinger Straße 34 wird das vorhandene Einfamilienhaus durch einen Anbau erweitert und der Bestand umgebaut. Es handelt sich hierbei um die andere Doppelhaushälfte, rechnerisch ebenfalls eingeschossig und nicht unterkellert.

Das Dachgeschoss des grenzständigen Gebäudeteils wird abgerissen und durch ein neues Dachgeschoss mit Flachdach ersetzt. Im Südosten befindet sich ein Anbau mit Pultdach, der erhalten wird. Zwischen den Gebäuden wird eine Küche angebaut, die ebenfalls ein Flachdach erhält.

Baurechtliche Bewertung:

Auf den Grundstücken Völklinger Straße 33 und 34 befinden sich derzeit zwei aneinandergebaute Doppelhaushälften, von denen eine Hälfte baufällig ist, während die andere bewohnt wird und bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch einen Anbau ergänzt wurde. Es hat sich eine einheitliche Siedlungsstruktur mit auf dieser Straßenseite giebelständigen Doppelhäusern mit Satteldächern herausgebildet. Der B-Plan „Gemeinschaftssiedlung Lehdorf“ von 1938 wurde 2017 aufgrund von formalen Mängeln aufgehoben, das Vorhaben ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben ist demzufolge zulässig, wenn es sich baurechtlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Prüfung hat ergeben, dass dies der Fall ist, sodass in Kürze die beiden Baugenehmigungen erteilt werden, sobald noch die notwendigen baurechtlichen Eintragungen erfolgt sind.

Insbesondere wurde das Vorhaben auch hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Ortsbildes überprüft.

Das Ortsbild kann nur als schützenswert bezeichnet werden, wenn es eine Wertigkeit für die Allgemeinheit besitzt, d. h. einen besonderen Charakter und eine Eigenheit, die dem Ort eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht. Hierfür ist mehr als nur das Fehlen einer harmonischen Beziehung des Vorhabens zur vorhandenen Bebauung erforderlich.

Die Beurteilung des Ortsbildes schließt auch Gestaltungselemente des jeweiligen Gebäudes mit ein, wie z. B. die Dachform, soweit dies städtebaulich von Bedeutung ist. Allerdings stellt ein einzelnes Haus mit einer anderen Dachform innerhalb einer Häuserreihe grundsätzlich keine Ortsbildbeeinträchtigung dar. Grundsätzlich sind bereits Anbauten oder Gebäude mit Flachdächern im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplan LE 2 vorhanden.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für die beantragten Vorhaben keine Ortsbildbeeinträchtigung ableiten. Die Neuplanung mit einer modernen Architektursprache ist zudem als gelungen anzusehen und auch in seiner Konsequenz, hierbei beide Grundstücke neu zu ordnen, als richtig zu bewerten. Durch diese Chance und die Abstimmung aufeinander werden zudem die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange gewürdigt und es entsteht kein baurechtlicher Konflikt untereinander.

Leuer

Anlagen:

Nordansicht mit Nachbarhaus Völklinger Straße 33

Nordansicht Völklinger Straße 33

Südansicht Völklinger Straße 33

Ostansicht Völklinger Straße 33

Nordansicht Völklinger Straße 34

Südansicht Völklinger Straße 34

Westansicht Völklinger Straße 34