

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/151
Datum der Freigabe: 01.08.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	01.08.2022
Bearb.:	Alexander Schmidt	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Alexander Schmidt		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.08.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff:

Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Prinzenstraße 54;
hier: Ausnahmeantrag von der Ortsgestaltungssatzung

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Grundstück Prinzenstraße 54 befindet sich ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach. Dieses Wohnhaus mit rd. 122 m² Grundfläche soll abgebrochen werden und an gleicher Stelle ein Mehrfamilienhaus mit rd. 164 m² Grundfläche mit 5 bis 6 Wohneinheiten entstehen.

Für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan, das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang nach § 34 BauGB bebauten Ortsteils.

Am 10.01.2022 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben erteilt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Kappeln. Seitens des Bauträgers ist geplant, an der Westseite des Gebäudes 2 Balkone für die Wohnungen im Obergeschoss zu errichten.

Nach § 7 (1) der Ortsgestaltungssatzung sind die Fassaden als abgeschlossene, bündige Flächen auszubilden. Demnach sind Balkone also grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der Lage des Grundstückes am westlichen Rand des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung, des relativ großen Grundstückes, der auseinander liegenden Bebauung in diesem Bereich insgesamt und der geplanten Ausrichtung der Balkone in das Grundstück hinein und nicht in Richtung der Prinzenstraße kommt hier eine Ausnahme von der Festsetzung nach § 7 (1) der Ortsgestaltungssatzung in Betracht.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg ist aufgrund der genannten Umstände eine Ausnahmegenehmigung zulässig, sofern keine anderen baurechtlichen Vorschriften dem entgegenstehen.

Dies ist hier nicht der Fall, sodass eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung der beiden Balkone an der Westseite des geplanten Gebäudes erteilt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Das Bestandsgebäude soll abgebrochen und durch einen etwas größeren Neubau ersetzt werden. Die Umweltauswirkungen sind daher gering, zumal der Neubau energetisch den neuesten Anforderungen entspricht.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Ausnahme von der Festsetzung nach § 7 (1) der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Kappeln unter den genannten Voraussetzungen zu.

Anlage(n):

- Lageplan Prinzenstraße 54
- Ansichtszeichnungen Prinzenstraße 54