

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss



26.05.2020

Beschlussantrag Nr. : 083-2020

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Bauverwaltung
Budget / Produkt: 41/ 51.10.04

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss	17.06.2020			

Beschlussgegenstand:

Ausnahme von den Festsetzungen der städtischen Gestaltungsrichtlinie "Sanierung Stadtkern Bitterfeld"

Antragsinhalt:

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, den Antrag des Eigentümers der Immobilie, Eisenbahnstraße 2, auf Befreiung von den Festsetzungen des § 9 Nr. 1 (Dachkonstruktion) und Nr. 2 (Dacheindeckung) der städtischen Gestaltungsrichtlinie "Sanierung Stadtkern Bitterfeld" zur Sanierung des Daches am Gebäude Eisenbahnstraße 2 in der Ortschaft Stadt Bitterfeld zu genehmigen.

Begründung:

Die gestalterischen Ziele der Sanierung hinsichtlich der Dächer und Dachaufbauten sind im § 9 der Gestaltungsrichtlinie geregelt.

Dort heißt es:

Nr. 1

Bestehende Dachformen und -neigungen sowie Firstrichtungen sind grundsätzlich beizubehalten. Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35 und 65 Grad liegen.

Im Falle des Neubaus sind die Firstrichtungen und Dachgestaltung den Nachbargebäuden anzupassen, soweit diese noch dem ursprünglichen Zustand entsprechen oder entsprechend der im Straßenabschnitt überwiegenden Gestaltungsformen der Dächer auszuführen.

Nr. 2

Dachflächen dürfen nur mit naturfarbenen oder durchgefärbten roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen gedeckt werden.

Dabei sind zur Wahrung des Einzelhauscharakters benachbarte Gebäude in unterschiedlichen Farben bzw. Farbtönen einzudecken. Für Dächer unter 20 qm Grundfläche sind Bekiesung/Besplittung und geringere Dachneigung als bei 1. zulässig.

Die vorgenommenen Änderungen sowohl an der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung des Daches der Eisenbahnstraße 2 entsprechen so nicht der Gestaltungsrichtlinie.

Da das Dach des Grundstücks im Jahr 2015 durch einen Brand zerstört wurde und 4 Jahre durch polizeiliche Untersuchungen in diesem Zustand stehen gelassen werden musste, war es in dieser Zeit der Witterung vollständig ausgesetzt. Dies hatte zur Folge, dass das Dach als einsturzgefährdet eingestuft wurde und durch schnelle Maßnahmen gesichert werden musste. Da sich der Eigentümer gezwungen sah, schnell zu reagieren, um einen größeren Schaden zu verhindern, ist die Realisierung einer wirtschaftlich verhältnismäßigen Lösung begründet.

In diesem Ausnahmefall war der Zeitraum der Sicherung, um die Funktion des Mehrfamilienhauses zu schützen, entscheidender als die städtebaulichen Belange der Gestaltungsrichtlinie. Das Flachdach ist daher als wirkungsvolle Sicherungsmaßnahme anzusehen. Zudem ist es dem Bauherrn wirtschaftlich nicht zuzumuten, das Dach zu erneuern und dessen Form zu ändern, da das vorhandene Flachdach in seiner Funktion als oberer Abschluss des Mehrfamilienhauses weder durch bauliche Mängel, noch durch witterungsbedingten Verfall beeinträchtigt ist. Das ursprüngliche Satteldach wurde darüber hinaus als nicht ausgebaut angesehen und zeigte lediglich die Funktion als oberen Gebäudeabschluss auf. Das heutige Flachdach erfüllt diese Aufgabe gänzlich.

Unter Würdigung der besonderen Umstände zum Entstehen der Dachkonstruktion empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 16 der Gestaltungsrichtlinie zuzustimmen.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):

BauGB, KVG LSA, Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen und städtische Gestaltungsrichtlinie "Sanierung Stadtkern-Bitterfeld", Beschluss-Nr.: 74-2001 des Stadtrates der Stadt Bitterfeld vom 27.06.2001

Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer-Jahr)? keine

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer-Jahr)?

Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)

wurde durchgeführt

ist nicht notwendig

Welche finanziellen Auswirkungen ergeben sich: keine

a) Untersachkonten: ./.

b) Maßnahmennummer (bei Investitionen): ./.

c) Betrag in € einmalig: ./.

d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: ./.

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur

Vorlagennummer: **083-2020**

Anlagen:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
2. Auszug aus der städtischen Gestaltungsrichtlinie
3. Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung
4. Antrag auf Befreiung
5. Visualisierung