

Sitzungsvorlage DS 2014/437

Stadtplanungsamt
Herr Michael Griebe
(Stand: **26.11.2014**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 02.12.2014

Charakter der Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Oberzell

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat strebt eine eher dörfliche Siedlungsentwicklung an, bei der für die Wohnnutzung die geneigten Dachformen prägend sind. Abweichende Dachformen - wie beispielhaft das Flachdach - sind für Hauptgebäude zu vermeiden. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Maßnahmen zur Sicherung geneigter Dachformen zu ergreifen.

oder

Der Ortschaftsrat kann sich auch die Integration städtischer Gestaltungsmerkmals wie das Flachdach für das Wohnen vorstellen. Die Verwaltung wird beauftragt bei städtebaulichen Planungen und konkreten Bauanfragen die Vorgaben bezüglich der Dachlandschaft entsprechend zu formulieren.

1. Sachverhalt

In der baulichen Entwicklung des Ortsteiles wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Wege beschritten. Neben den für den dörflichen Bereich üblichen Hofstellen, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entstanden vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser, z. T. mit Tiefgaragen. Diese Entwicklung ist den unterschiedlichen Wohnansprüchen und der entsprechenden Nachfrage geschuldet. Die unmittelbare Umgebung ist jeweils geprägt von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern unterschiedlicher Dachneigung. Wohngebäude mit Flach- und Pultdächern befinden sich erst im weiter entfernt gelegenen Neubaugebiet Leim-Nord – das durch einen Grünzug von der gewachsenen Ortslage getrennt ist – sowie im Gewerbegebiet entlang der Albersfelder Straße und im Wohngebiet Am Reutehof. Innerhalb des Ortsteiles bestehen diese Dachformen überwiegend bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden.

2. Handlungserfordernis

Dem Bauordnungsamt liegt ein Antrag für die grundsätzliche Neubebauung des Geländes der ehemaligen Schreinerei an der Bavendorfer Straße 22 sowie ein Antrag für den Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus auf dem Grundstück Bavendorfer Straße 11 (vgl. nachfolgender Tagesordnungspunkt) vor.

Das Grundstück der Schreinerei befindet sich am westlichen Ortseingang von Oberzell. Südlich der Bavendorfer Straße befindet sich landwirtschaftliche Fläche sowie die Bushaltestelle der Grundschule. Die westlich der Schreinerei liegenden Wohnhäuser sind von der Bavendorfer Straße deutlich zurück gesetzt. Deshalb kommt einer Neubebauung auf dem Grundstück eine besondere Bedeutung als Ortseingang zu.

Das Grundstück Bavendorfer Straße 11 liegt inmitten der gewachsenen Ortslage, die durch die ursprüngliche, heterogene Gebäudestellung gekennzeichnet ist.

Mit den vorliegenden Anträgen ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes und des Bauordnungsamtes eine grundsätzliche Diskussion zur gestalterischen Entwicklung des Ortsteiles angezeigt. Im Fokus soll dabei aus Sicht der Stadtverwaltung nicht das konkrete Vorhaben sondern die Frage des angestrebten städtebaulichen Charakters des Ortsteiles stehen. Wie viel dörflicher oder städtischer Charakter ist vor Ort gewünscht. Diese Entscheidung stellt eine wesentliche Leitlinie für das weitere Verwaltungshandeln dar.

Anlagen:

- Anlage 1: Orthobild 1:2.500, DIN A3
- Anlage 2: Bebauungsplanübersicht 1:1.000, DIN A3
- Anlage 3: Lageplan KMB Architekten mit Luftbild 1:1.000, DIN A3
- Anlage 4: Ansichten und Schnitte KMB Architekten vom 17.10.2014, DIN A3