



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 04.02.2021

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für
die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt Planen und Bauen

Datum: 21.12.2020

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 13.01.2021

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 18.01.2021

TOP : Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Abweichung von § 4 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages – Anbau von giebelseitigen Balkonen im 4. Obergeschoss – hier: Antrag auf isolierte Abweichung nach § 67 LBauO M-V

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.02.2021 im Rahmen des Bauantrages: „Anbau von giebelseitigen Balkonen im 4. Obergeschoss – ■■■“, der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Abweichung von den Festsetzungen des § 4 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, zuzustimmen.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ sowie der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt den Anbau von 2 giebelseitigen Balkonen. Die Gestaltungssatzung legt hierzu folgendes fest:

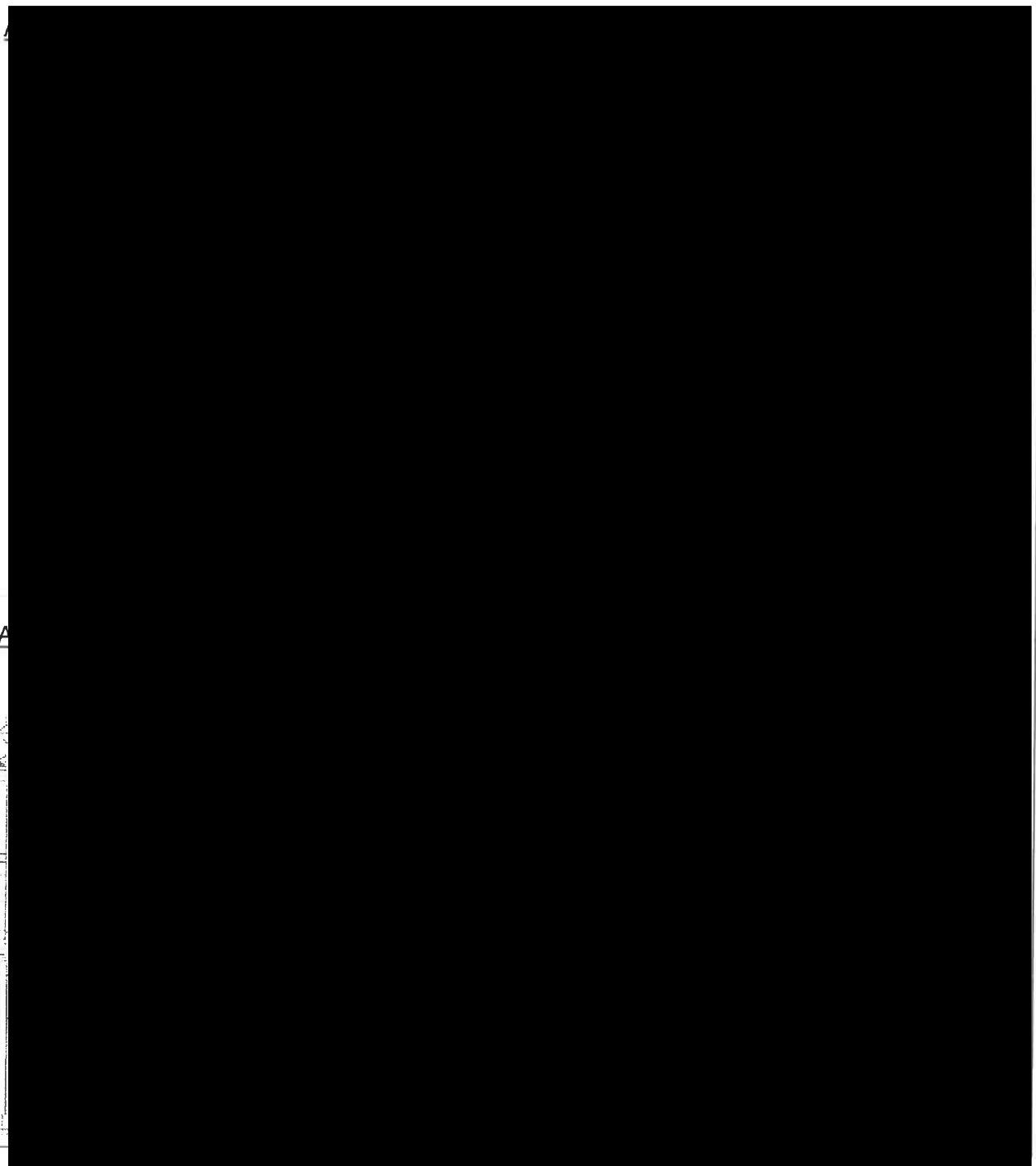
„§ 4 (1) Balkone, Loggien und Veranden sind nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden.“

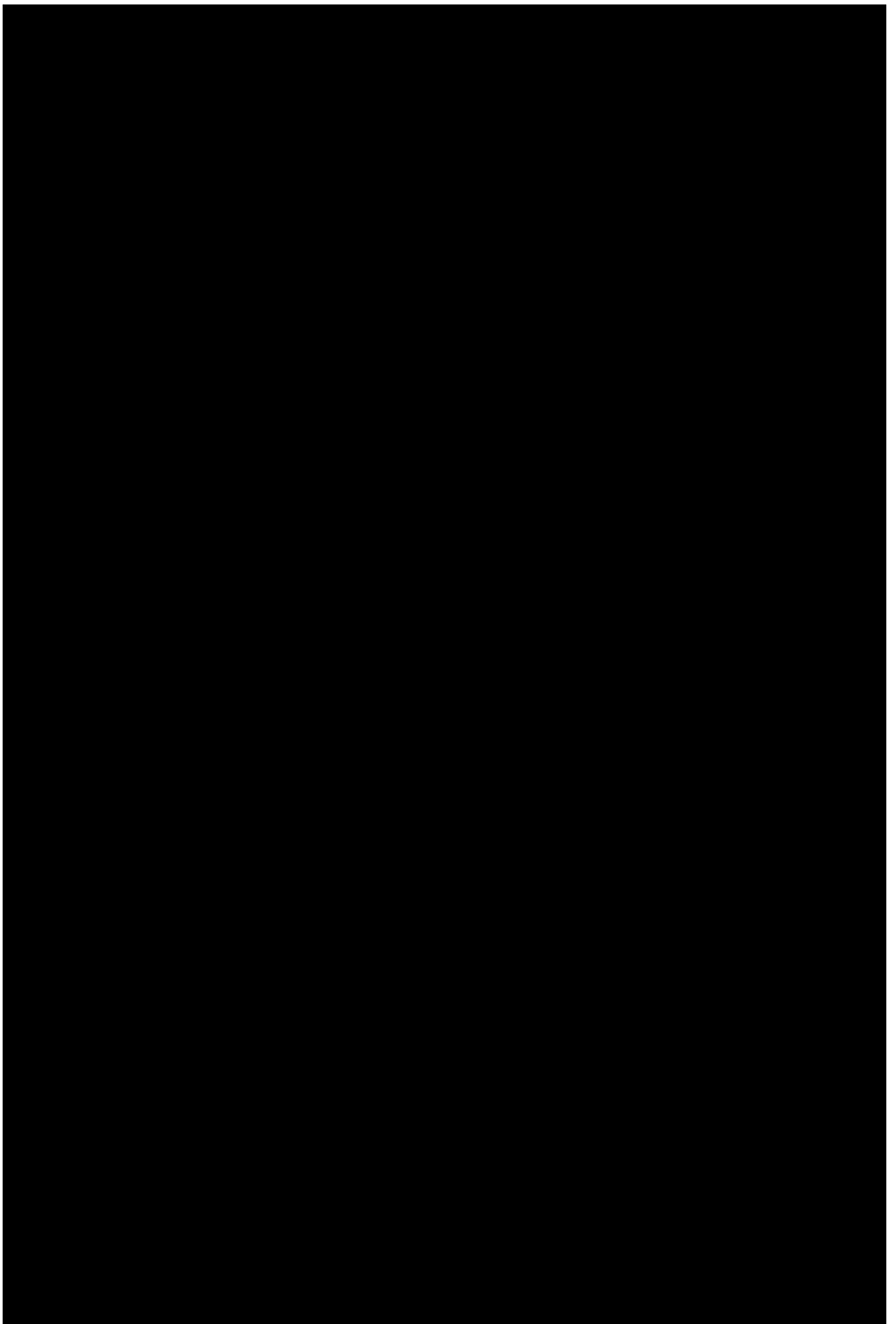
Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Abweichung wie folgt:

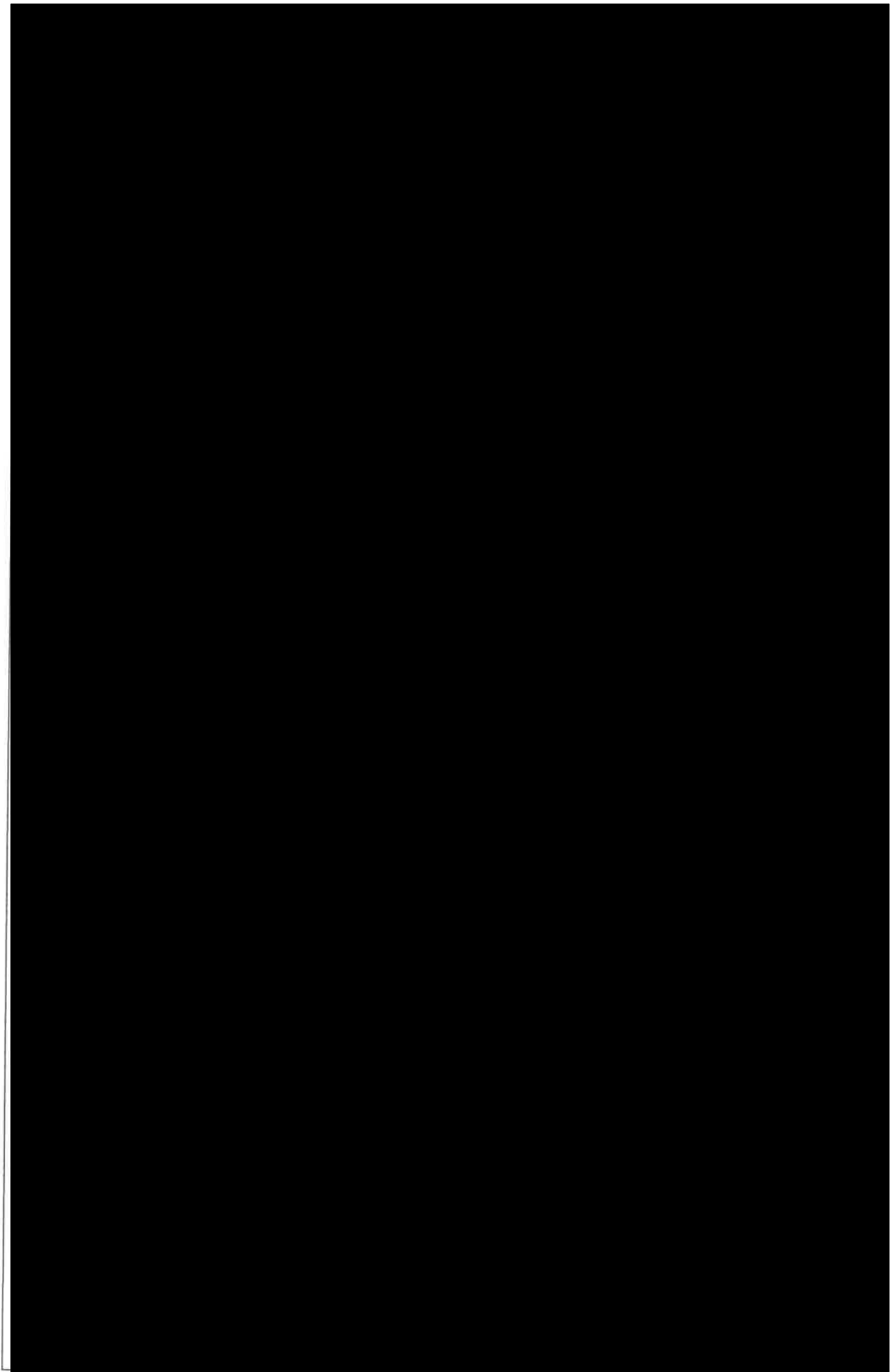
„Die geplante Höhe der beiden Balkone befindet sich ca. 11,50m über dem anliegenden Gelände. Eine vor die giebelseitigen Fassaden gestellte Konstruktion würde sich für die Ansicht des Gebäudes nachteilig auswirken, da die Verhältnisse Höhe, Ausladung, Schlankheit sich nicht in Einklang bringen lassen. Weiterhin würden die Stützen des Balkons in nordwestlicher Ausrichtung (Haus Monbijou) im Bereich der Zufahrt zum Grundstück stehen; in südwestlicher Ausrichtung (Haus Fortuna) auf dem darunter befindlichen Flachdach, welches konstruktionsbedingt die Last der Anlage ohne erhebliche Eingriffe nicht aufnehmen könnte.

Die diesem Antrag beiliegende Visualisierung lässt die senkrecht auf der Fassade befindliche, geschosshohe Konstruktionen erkennen. Diese sind notwendig, um Lasten und Momente der Balkone auf die beeinflussten Geschossdecken über 2. bzw. 3. OG abzutragen.

Wenn auch nicht bis auf das benachbarte Gelände, so aber über die Höhe eines Geschosses entsteht vereinfacht der Eindruck einer „stehenden“ Anlage“.







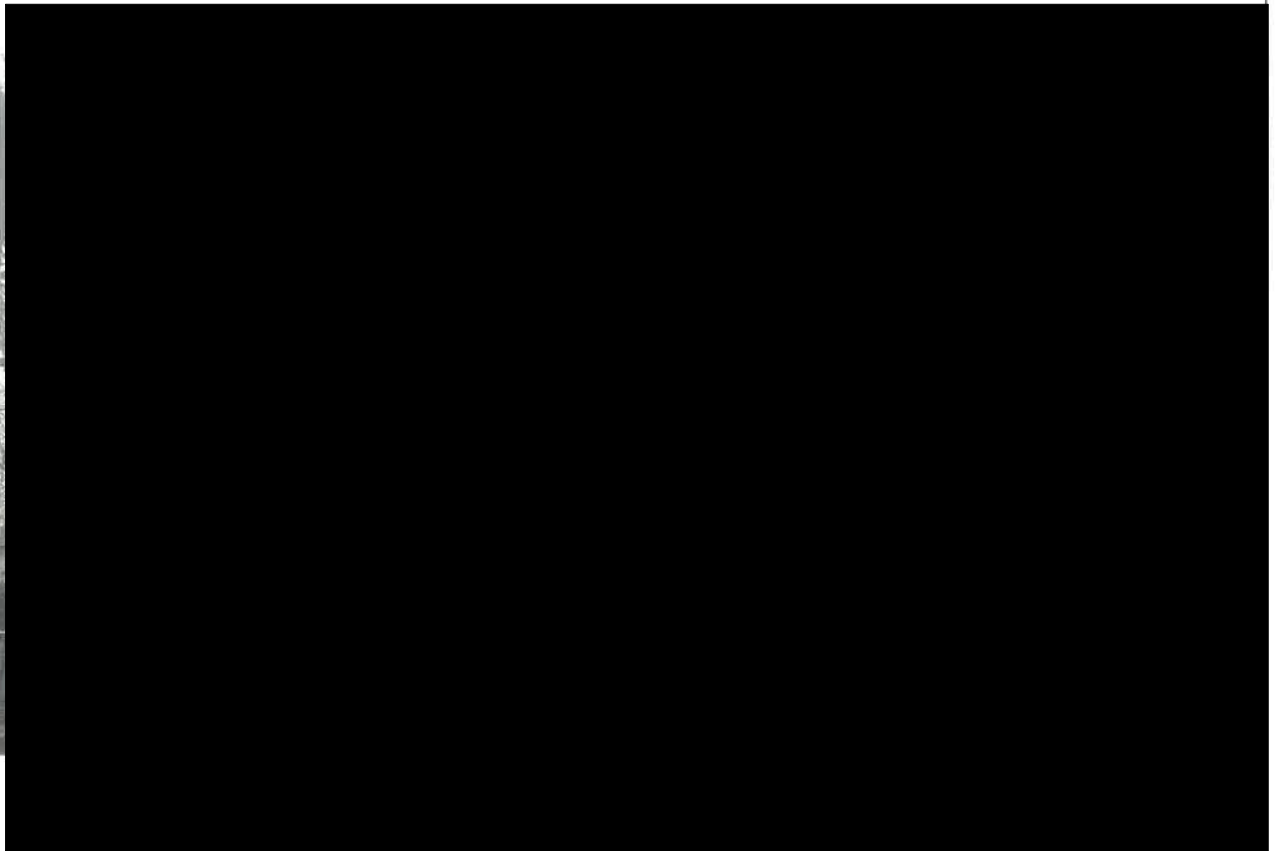
Beurteilung durch die Verwaltung:

Ziel der Gestaltungssatzung ist die Bewahrung des historisch geprägten Erscheinungsbildes insbesondere im Bereich der Hauptstraße. Angesichts der überragenden Bedeutung der öffentlichen Belange ist für den zentralen historischen Bereich deshalb eine deutliche Einschränkung der privaten Baufreiheit durch differenzierte Festlegungen legitimiert worden. Deshalb sollen auch zukünftig vortretende Balkone nur in Form vorgestellter Loggien oder als extrem flache Balkone, die die horizontale Gliederung der Gesimse aufnehmen, zulässig sein.

Dies ist hier nicht der Fall.

Bei Zustimmung zur Abweichung wird das geprägte Ortsbild durchbrochen und bringt unweigerlich einen negativen Nachahmungseffekt mit sich, welcher nicht oder nur schwer aufgehalten werden kann. Nach Vor-Ort-besichtigung konnte lediglich ein nichtvorgestellter Balkon entlang der Hauptstraße dokumentiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Abweichung von der Gestaltungssatzung NICHT zuzustimmen.



Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige Berührung


Produkt/SK:

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ja nein
Begründung:

Anlagen: **keine**


Bürgermeister



Amtsleiterin
Planen und Bauen

Ausschussvorsitzender
Bau, Verkehr und Umwelt

Vorsitzender
Hauptausschuss