

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



09.07.2012

Beschlussantrag Nr. : 148-2012

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung

Beratungsfolge

| Gremium | Termin | J | N | E |
|---------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| Bau- und Vergabeausschuss | 25.07.2012 | | | |
| Ortschaftsrat Bitterfeld | 25.07.2012 | | | |

Beschlussgegenstand:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront / Bereich Uferweg - wasserseitig" im OT Bitterfeld

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront / Bereich Uferweg wasserseitig“ im OT Bitterfeld

1. von der Höhenlage 78,00 m auf 77,40 m für die Errichtung einer Seniorenresidenz,
2. für die Errichtung einer zugehörigen Terrasse (124 m²) auf einer öffentlichen Grünfläche (teilweise) für die Überschreitung der Baugrenze sowie für die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,05 auf insgesamt 0,69.

Begründung:

Im Bebauungsplan Nr. 1/99b - „Bitterfelder Wasserfront / Bereich Uferweg - wasserseitig" ist die Fläche, auf der die Terrasse errichtet werden soll, teilweise als Mischbaufläche (ca. 96 m²) und teilweise als naturnahe, öffentliche Parkanlage (ca. 28 m²) ausgewiesen.

Die Gesamtgröße der innerhalb des Baugrundstücks gelegenen öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 1.335 m². Damit sollen 28 m², mithin 2,1% der Grünfläche für den Bau der Terrassenanlage genutzt werden. Die vorgesehene Nutzung als Freiluftterrasse innerhalb eines attraktiv begrünten Ruhebereichs steht grundsätzlich mit den festgesetzten Zielen des B-Plans im Einklang. Die Grundsätze der Planung werden damit nicht in Frage gestellt [§ 31 (2) 1. Halbsatz BauGB].

Zum Bau der Terrasse soll die festgesetzte Baugrenze überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze mit einer kaum wahrnehmbaren bauwerklichen Wirkung stellt die städtebaulichen Grundsätze des Bebauungsplans nicht in Frage. Die Terrasse unmittelbar neben der belebten Uferpromenade steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Bauleitplanung für das gesamte Gebiet im Sinne von Freizeit, Erholung und Tourismus. Aus diesem Grund ist diese Änderung auch städtebaulich vertretbar [§ 31 (2) Ziffer 2 BauGB].

Deswegen steht die beantragte Überschreitung der Baugrenze auch mit nachbarschaftlichen Interessen im Einklang. Nachbarliche Interessen werden durch die Überschreitung der Baugrenze nicht negativ berührt. Direkter Grundstücksnachbar ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem Flurstück 384 der öffentlichen Ufer- oder Seepromenade. Der Blick von der Seepromenade auf eine attraktiv gestaltete Grünanlage mit Freiluftterrasse stellt eine Aufwertung des Promenadenweges dar.

Zum Bau der Terrasse soll die für das Gebäude einschließlich der Nebenanlagen bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um den Wert 0,05 von bisher 0,64 auf nunmehr 0,69 überschritten werden. Unabhängig von der Bauart und z. B. der Wasserdurchlässigkeit gilt die Terrasse als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO und muss entsprechend § 19 (4) BauNVO in die Berechnung der GRZ einbezogen werden.

Maßgebende Grundstücksfläche: 2494,00 m²

Terrasse: 124 m²

Berechnung: $124 \text{ m}^2 / 2494,00 \text{ m}^2 = 0,05$

Abweichend von der Festsetzung zur im B-Plan 1/99b zur Bauhöhe (Ziffer 4; 78,00 m ü. NN) wird beantragt, das Gebäude im Höhengniveau der Straße (Straße "Am Stadion" 77,20 bis 77,50 m ü. NN) in einer Höhenlage von 77,40 m ü. NN errichten zu dürfen.

Zur angestrebten Befreiung von der Höhenlage wird argumentiert, dass die Baufläche MI 7 entgegen den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich des genannten B-Plans von jeher durch die Dammlage des vorgelagerten Uferweges vor Hochwasserereignissen geschützt ist. Für die übrigen Grundstücke wurde nach dem Jahrhunderthochwasser 2002 die Festsetzung der Bauhöhe (in Übereinstimmung mit der damaligen Genehmigungsplanung für die "Bitterfelder Wasserfront") mit dem Ziel des vorbeugenden Hochwasserschutzes ergänzt und die Flächen wurden im Zuge des Erschließungsprojekts tatsächlich auf das Höhengniveau 78,00 m ü. NN aufgefüllt.

Die Anpassung an das Höhengniveau der zur Erschließung des Seniorenwohnsitzes dienenden Straße ist städtebaulich sehr viel günstiger, weil die Dominanz des Gebäudes mit 3 Vollgeschossen dadurch etwas abgemildert wird. Zudem ist insbesondere im Zugangsbereich sowie im Bereich des Notausgangs (zur Straße "Am Stadion") der barrierefreie Zugang ohne zusätzliche Rampen möglich.

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/99b - „Bitterfelder Wasserfront / Bereich Uferweg - wasserseitig“ stehen nach Auffassung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Einklang mit den durch die Rechtsvorschrift des Baugesetzbuchs der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Befreiungstatbeständen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

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

BauGB, GO LSA

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

Beschluss-Nr. 295-2011 vom 18.01.2012 - Befreiung: Überschreitung der Grundflächenzahl

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer/Jahr)?

Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

a) einmalig: keine

b) als Folgekosten (nach Jahresscheiben) keine

c) Haushaltsstelle, Sachkonto, Produkt:

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **148-2012**

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Höhenplan