

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



28.01.2014

Beschlussantrag Nr. : 009-2014

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung
Budget / Produkt: 43/ 51.10.01

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Bitterfeld	19.02.2014			
Bau- und Vergabeausschuss	19.02.2014			

Beschlussgegenstand:

Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig" im OT Bitterfeld für die Errichtung einer Fahrradabstellanlage außerhalb der Baugrenze und teilweise auf öffentlicher Grünanlage.

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig" im OT Bitterfeld für die Errichtung einer Fahrradabstellanlage außerhalb der Baugrenze und teilweise auf öffentlicher Grünfläche gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Begründung:

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Befreiung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Seniorenresidenz "Palais am See" im Bereich des Baufeldes MI 7 des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - wasserseitig" befindet sich momentan im Ausbauzustand. In der Vergangenheit wurde zur Realisierung des Bauvorhabens von einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wie folgt befreit:

1. Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,64.

Dies war der geänderten technischen Ausführung beim Bau des Leine-Ablaufgrabens durch die LMBV geschuldet, so dass das Baufeld MI 7 in seiner Länge um ca. 10,0 m reduziert (43m x 58m) wurde. Diese Benachteiligung sollte nicht zu Lasten des Bauherrn gehen, zumal die GRZ-Überschreitung als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird.

2. Befreiung von der Höhenlage für die Errichtung der Seniorenresidenz, für die Errichtung einer Terrasse auf teilweiser öffentlicher Grünfläche und außerhalb der Baugrenze sowie einer nochmaligen Aufstockung der Grundflächenzahl von 0,64 auf 0,69.

Die Anpassung an das Höhenniveau der zur Erschließung der Seniorenresidenz dienenden Straße "Am Stadion" ist städtebaulich günstiger und gewährleistet zudem eine barrierefreie Zuwegung.

Die Errichtung der Terrasse außerhalb der Baugrenze war ebenso städtebaulich vertretbar, da es als Bauwerk kaum wahrgenommen wird und nachbarschaftliche Interessen durch die Überschreitung der Baugrenze nicht negativ berührt werden. Die Zulassung der Freiluftterrasse zog eine Erhöhung der GRZ auf nunmehr 0,69 mit sich.

Der Bauherr beantragt aktuell die Errichtung einer Fahrradabstellanlage mit einer Größe von 25m² außerhalb der Baugrenze und teilweise auf öffentlicher Grünanlage. Durch die Änderung des Nutzungskonzeptes für das "Palais am See" von einem ehemals vollstationären Seniorenpflegeheim zu einer Einrichtung für Betreutes Wohnen ergibt sich der Bedarf an Fahrradabstellplätzen, da Teile der Bewohner durchaus mobil sind. Diese Art der Nutzung sowie konkrete Mieteranfragen machen eine Fahrradabstellanlage dringend notwendig. Grundsätzlich zählen Fahrradabstellanlagen zu den Nebenanlagen, die gemäß Baunutzungsverordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für die Baugebiete der beiden Bebauungspläne an der Bitterfelder Wasserfront ist jedoch festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen, so dass hierfür eine Befreiung entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB beantragt wird.

Die Errichtung dieser notwendigen Anlage innerhalb des festgelegten Baufeldes ist durchaus möglich, zieht jedoch eine Reduzierung der ausgewiesenen Stellflächen nach sich. Dies würde dazu führen, dass Bewohner und Besucher der Wohnanlage öffentliche Stellplätze nutzen und belegen.

Durch die Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Überschreitung ist als städtebaulich vertretbar einzuschätzen und nachbarliche Interessen aus unserer Sicht nicht eingeschränkt. Die Grundflächenzahl von 0,69 wird durch diese geringfügige Versiegelung nicht überschritten. Deshalb wird vorgeschlagen, der Befreiung zuzustimmen.

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

BauGB, BauNVO, PlanzVO

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

Nr. 295-2011 vom 18.01.2012 Überschreitung der GRZ um 0,34 für das Baugebiet MI 7

Nr. 148-2012 vom 25.07.2012 Befreiung von der Höhenlage 78,00 auf 77,40müNN; die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung (teilweise) einer Terrasse auf einer öffentlichen Grünfläche und Erhöhung GRZ auf 0,69

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 finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

- a) **Untersachkonten:** keine
b) **Maßnahmenummer (bei Investitionen):**
c) **Betrag in € einmalig:** keine
d) **Folgekosten in € nach Jahresscheiben:** keine

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **009-2014**

Anlagen:

- Anlage 1 Auszug aus B-Plan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig"
Anlage 2 Lageplan Seniorenresidenz "Palais am See"