

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



28.11.2016

Beschlussantrag Nr. : 263-2016

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	14.12.2016			
Bau- und Vergabeausschuss	14.12.2016			

Beschlussgegenstand:

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg-landseitig" im OT Stadt Bitterfeld für das Grundstück Mühlbecker Straße 1

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, dem Antrag auf Befreiungen wegen der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze und der Nichteinhaltung der textlichen Festsetzung zur Höhenlage von 78,00 m üNN des Bebauungsplanes Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg-landseitig“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld für das Grundstück Mühlbecker Straße 1 (Flur 7, Flurstück 764), zuzustimmen.

Begründung:

Die Bauherrin beabsichtigt, einen Gastronomiebetrieb und zwei Gästeappartements in der Mühlbecker Straße 1, Flur 7, Flurstück 764 zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg -landseitig" im Ortsteil Stadt Bitterfeld. In diesem Bereich sind im Bebauungsplan unter anderem Baugrenzen und die Höhenlage aller Baugebiete von 78,00 m üNN festgesetzt.

Um eine optimale Auslastung des Baugrundstückes zu gewährleisten, um Verschattung durch den vorhandenen Baumbestand an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu vermeiden und um gute Sichtverhältnisse zu erhalten, sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für einen Teil der Treppe und des Hauptgebäudes notwendig. Dies erfolgt zur Gewährleistung der Umsetzung des Gesamtkonzepts, um das Baugrundstück für die Zukunft sinnvoll und tragfähig nutzen zu können.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 "...alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 78,00 m üNN zu errichten.." wird nicht eingehalten. Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) und Terrasse des geplanten Gebäudes sind auf 79,20 m üNN geplant und überschreiten sie damit um ca. 1,2 m. Die Gründe dafür sind das vorhandene Geländeniveau von durchschnittlich 79,0 m üNN und die bestehende Treppenanlage (79,10 m üNN) vom Bernsteinweg kommend.

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

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

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Die Überschreitungen der Baugrenzen sind gering und mit untergeordneten Bauteilen. Es hat keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung, da sich westlich davon eine Waldfläche und östlich davon ein Kinderspielplatz befinden.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Höhenlage. Bei Überschreitung sind negative Auswirkungen durch Grund- und Hochwasser nicht zu befürchten. Nachbarliche Interessen werden gewürdigt, da u. a. auch Nachbargrundstücke der Bauherrin gehören.

Es wird empfohlen, den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

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

BauGB, BauNVO, KVG-LSA

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

Satzungsbeschluss 1/99a vom 08.12.2004

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:**

b) **Maßnahmenummer (bei Investitionen):**

c) **Betrag in € einmalig:** keine

d) **Folgekosten in € nach Jahresscheiben:** keine

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **263-2016**

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Auszug aus B-Plan

Anlage 3 Lageplan