

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



31.03.2017

Beschlussantrag Nr. : 070-2017

☒ aus öffentlicher Sitzung

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

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Bitterfeld	19.04.2017			
Bau- und Vergabeausschuss	03.05.2017			

Beschlussgegenstand:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront, Bereich Uferweg-wasserseitig" für das Vorhaben Seepromenade Goitzschensee im OT Stadt Bitterfeld

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, den Anträgen auf Befreiung von:

- der Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 um 0,01 und
- der textlichen Festsetzung Nr. 3 „dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen sollen“ um ca. 150 m² Stellplatzfläche

für den Neubau von drei Wohnhäusern mit Gewerbeanteil, Gemarkung Bitterfeld, Flur 8, Flurstücke 451, 452 und 453 zuzustimmen.

Begründung:

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau von drei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil "Seepromenade Goitzschensee" am Bernsteinweg Flur 8, Flurstücke 451, 452 und 453 zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-wasserseitig" im Ortsteil Stadt Bitterfeld. In diesem Bereich ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird um 0,01 überschritten. Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 "„Innerhalb aller Baugebiete darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 50 von Hundert durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen.. " und Nr. 6 "„Innerhalb aller Baugebiete sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig" werden nicht eingehalten. Die Stellplätze werden direkt an der Straße (Bernsteinweg) angeordnet und überschreiten damit die Baugrenze um ca. 150 m² Fläche.

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 zulässige Grundflächenzahl wird nur geringfügig überschritten. Die 24 Stellplätze für 58 Wohnungen sowie 3 Büros befinden sich teilweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und die Zufahrt folgt direkt vom Bernsteinweg. Dadurch entfallen ca. 150 m² "Vorgartenfläche".

Die Anzahl der Stellplätze ist gering bemessen. Für das bequeme Ein- und Ausfahren in Senkrechstellplätze (vorwärts) muss laut der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Seite 78) eine mindestens 6 m breite Fahrgasse vorhanden sein. Dies ist hier nicht der Fall, da der betreffende vorhandene Weg nur 4,0 m breit ist. Der Investor verbreitert den Weg um 2,0 m auf eigene Kosten. Durch den Einbau eines Galerie- und eines Staffelgeschosses ist die Firsthöhe 16,00 m hoch und könnte die Sicht der angrenzenden Bebauung einschränken. Die Prüfung, ob die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, ist durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld durchzuführen.

Es wird empfohlen, der Befreiung zuzustimmen.

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

BauGB, BauNVO, KVG LSA

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

Satzungsbeschluss B-Plan 1/99b vom 27.04.2005

Welche Beschlüsse sind

- a) zu ändern? keine
- b) aufzuheben? keine

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: **070-2017**

Anlagen:

- Anlage 1 Auszug aus B-Plan
- Anlage 2 Lageplan Haus 1 und Haus 2

