

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2009186/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau- und Umweltausschuss	Sitzung am: 30.07.2009 TOP: 2.7
Amt: Bereich 061	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2009186/1
	Az.:	erstellt am: 16.07.2009

Betreff

Bebauungsplan Nr. 42 "Am Jürgenpark" in Köthen (Anhalt)
hier: Befreiung von der Festsetzung zur überbaubaren
Grundstücksfläche, hier der Baulinie und der Baugrenze

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	30.07.2009: Bau- und Umweltausschuss	30.07.2009	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die auf dem Grundstück in Köthen (Anhalt), Lohmannstraße 76 , Flur 16, Flurstück 11, zur Errichtung einer Werkstatt und eines Bürogebäudes beantragte Befreiung von den Festsetzungen zur Baulinie und zur Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" in Köthen (Anhalt), **nicht** zu erteilen.

Gesetzliche Grundlagen:

§ 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB),
§ 66 Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA),
§ 12 (5) Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Das o. g. Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42 "Am Jürgenpark" in Köthen (Anhalt) (in Kraft getreten am 26.01.2007) (Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan).

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die **Baulinie** an der Lohmannstraße und die **Baugrenze** im hinteren Grundstücksbereich betreffend, vor (Anlage 2: Antrag auf Befreiung; Anlage 3: Darstellung des Vorhabens im Bebauungsplan).

Nach 31 (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 Abweichung 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 Erteilung einer Befreiung ist eine Ermessensentscheidung.

In Bezug auf den vorliegenden Antrag werden im Folgenden die Festsetzungen zur Baulinie und zur Baugrenze nicht gesondert betrachtet, da sie hier in engem Zusammenhang stehen.

Nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Baulinien und Baugrenzen sind Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen. Ist eine Baulinie festgesetzt, müssen Gebäude und Gebäudeteile auf dieser gebaut werden.

Im Bebauungsplan ist an der Lohmannstraße parallel zur Straßenbegrenzung im Abstand von 4,00 m von der Grundstücksgrenze, der vorhandenen Bauflucht in der Lohmannstraße folgend, eine **Baulinie** festgesetzt.

Die Festsetzung der Baulinie im Bebauungsplan erfolgte mit dem Ziel, die vorhandene Bauflucht fortzuführen.

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist erkennbar, dass die geplanten Gebäude direkt an der hinteren Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Sie werden also nicht - wie im Bebauungsplan vorgeschrieben - an der Baulinie errichtet, sondern ca. 21 bis 22 m dahinter. Gleichzeitig wird die **Baugrenze** im hinteren Teil des Grundstücks durch das Vorhaben um ca. 4 bis 6 m überschritten.

Die Baugrenze ist im Bebauungsplan in diesem Gebiet parallel zur Straßenbegrenzungslinie (gleichzeitig Bebauungsplangrenze) im Abstand von 24,00 m verlaufend, festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Baugrenze hat einen Abstand von dieser Grundstücksgrenze von ca. 4 bis ca. 7 m.

Durch diese Abweichung von der festgesetzten Baulinie wird der Wesensgehalt des Bebauungsplanes – das sind die ihm zugrunde liegenden grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen - betroffen.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bzw. die Baulinien klar definiert. Um eine große Flexibilität auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Grünbestandes im gesamten Plangebiet großzügig ausgewiesen. Basis für die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume bildet der vorhandene Bestand.

Entlang der Lohmannstraße und entlang der Edderitzer Straße sind in den Teilgebieten 1 und 2 aus dem Bestand heraus eindeutige Baufluchten ableitbar.

Ziel der Planung ist es u. a., die vorhandene städtebauliche Situation zu erhalten und zu regenerieren. Deshalb wurden für die Bereiche der Lohmannstraße und der Edderitzer Straße in den Teilgebieten 1 und 2 Baulinien festgesetzt...

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass angemessene Abstände der Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen und vorhandenen schützenswerten Grünanlagen gewährleistet bleiben.

Die Grundzüge der Planung würden bei einer Befreiung von den Festsetzungen zur Baulinie und Baugrenze berührt (§ 31 (2) BauGB).

Des Weiteren ist die Zulassung der Befreiung städtebaulich nicht vertretbar (§ 31 (2), Nr. 2 BauGB).

Die Festsetzung der Baulinie zielt darauf, einen städtebaulichen Misstand, der auf den Flächen der Grundstücke Lohmannstraße Nr. 75,76,77 herrscht, zu beseitigen. (Anlage 4: Fotos).

Die Gebäude, die die Hauptnutzung beinhalten, sollen an der Straße, entlang der vorhandenen Flucht errichtet werden. Untergeordnete Nutzungen, wie z. B. Stellplätze, werden damit auf den der Straße abgewandten, hinteren Grundstücksteil verlagert, die Straßenfront wird baulich geschlossen.

Die Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke dient dazu, dass ein angemessener Abstand der Bebauung zu den benachbarten Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) gewahrt bleibt.

In bestimmten Fällen können Nebenanlagen und z. B. Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Laut des vorliegenden Antrags soll jedoch die Hauptnutzung in diesem Bereich angesiedelt werden.

Beim Erlöschen des Bestandsschutzes kommen die Festsetzungen zur Wirkung (z. B. durch Neubau, wie es hier der Fall ist, oder Nutzungsänderung).

Fazit: Die Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Baulinie und die Baugrenze betreffend, kann aus planungsrechtlicher Sicht auf der Grundlage des eingereichten Antrages nicht erteilt werden.

Weitere Bemerkungen:

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Baum, der durch den Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt ist und durch das Vorhaben überplant wird. Es liegt hierzu kein Antrag auf Befreiung vor.

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eventuell noch weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden (z. B. von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse).

Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit offen - durch eine Grenzbebauung ergibt sich eine Baulast auf dem Nachbargrundstück.



1493_001.pdf



79.pdf