

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2014198/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 19.11.2014 TOP: 2.10
Amt: Amt 65	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2014198/1
	Az.:	erstellt am: 24.10.2014

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Südlich Ratswall" in Köthen (Anhalt) hier: Befreiung von der Festsetzung zur Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	19.11.2014: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	19.11.2014	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Frau Rauer		24.10.2014

Beschlussentwurf

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die auf den Grundstücken in Köthen (Anhalt), Flur 18, Flurstücke 1095 und 1096, beantragte Befreiung von der Festsetzung zur Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Südlich Ratswall“ in Köthen (Anhalt) 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

Für die sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Südlich Ratswall“ in Köthen (Anhalt) befindenden Grundstücke Flur 18, Flurstücke 1095 und 1096 wurde ein Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadtverwaltung eingereicht (**Anlage 1** – Auszüge aus dem Befreiungsantrag).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 „Südlich Ratswall“ wurde am 21.02.2002 (Beschluss - Nr. 02/StR/22/003) durch den Stadtrat beschlossen. Er ist rechtswirksam seit dem 23.03.2002 (**Anlage 2** – Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 mit Darstellung der Grundstücke der Antragstellung.)

Die Antragsteller begehren die Befreiung von der Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Nutzung des Hauses Nr. 12: „*Massageeinrichtung, Fitness + Rehabilitation*“.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, ist die Nutzung der einzelnen Häuser festgelegt. Darüber hinaus ist die Grundstücksteilung definiert und die Lage der Häuser dargestellt

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.

Im vorliegenden Fall ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist keine Angebotsplanung der Gemeinde, die Initiative zur Aufstellung eines solchen Planes geht in diesem Falle von einem Investor (Vorhabenträger) aus (durch Antragstellung an die Gemeinde). Der Vorhabenträger hat das / die Vorhaben gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und gemäß dem Durchführungsvertrag zu realisieren.

Ein Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. In diesem wird das Vorhaben konkret festgesetzt. Er geht über die abstrakte Darstellung, wie in einem Bebauungsplan, hinaus.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Südlich Ratswall“ sind neben der Lage der Anzahl der Grundstücke und der zu errichtenden Häuser auch die konkreten Nutzungen der einzelnen Häuser festgesetzt, wobei Abweichungen vom genauen Standort und von den Abmessungen der Häuser innerhalb der Grundstücke zulässig sind (**Anlage 3** – Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan).

Es ist festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 Grundstücke mit jeweils einem Gebäude entstehen sollen.

Für die Häuser Nr. 2 bis 10 sind im Vorhaben- und Erschließungsplan die Nutzungen „Wohnen“, für die Häuser Nr. 1 und 11 ist eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe und für das Haus Nr. 12 ausschließlich die gewerbliche Nutzung „*Massageeinrichtung, Fitness + Rehabilitation*“ festgelegt.

Die Festsetzungen zur Nutzung der Häuser haben den Hintergrund, dass aufgrund der Lärmimmission – verursacht durch die Freizeiteinrichtungen (Freizeitbad und Sportplatz) nördlich der Straße „Am Ratswall“ – im Bebauungsplan kein **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt werden konnte, wie ursprünglich vom Vorhabenträger beabsichtigt war und wie es für ein Einfamilienhausgebiet üblich wäre.

Im Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Südlich Ratswall“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches dem Abwägungsprozess bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zugrunde lag.

Demzufolge wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzungsart „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ festgesetzt. Darüber hinaus wurden im Teil B (Textliche Festsetzungen) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schalltechnische Festsetzungen für die Häuser 1, 2, 10, 11 und 12 getroffen.

(Dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) würde nicht Rechnung getragen, wenn im Bebauungsplangebiet ausschließlich Wohnnutzungen entstünden.)

Die Antragsteller begründen den Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Nutzung (**Anlage 1**) u. a. damit, dass Grundstücksteilungen im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vollzogen wurden. Das Grundstück, auf dem das Haus Nr. 12 laut Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen sollte, ist jetzt größer. Es dehnt sich weiter in südliche Richtung aus, als durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben.

Die geplante Nutzung wird im Befreiungsantrag als *Wohnen + Gewerbe* angegeben.

Das geplante Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Wohnhauses mit Büro und einer Doppelgarage nördlich des Wohnhauses sowie die Errichtung einer Mauer an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Verwaltung ist zu der Ansicht gelangt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dem Antrag auf Befreiung stattgegeben werden kann.

Begründung:

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind mehr als 12 Jahre vergangen. Dem Vorhabenträger ist es nicht gelungen, das Vorhaben im Gesamtzusammenhang zu verwirklichen; es fanden sich nur schleppend Bauherren für die Grundstücke.

Es wurde deshalb auch in Hinsicht auf vorhergehende Befreiungsanträge in letzter Zeit als akzeptabel angesehen, Abweichungen von den festgelegten Standorten der Wohnhäuser und den Grundstückszuschnitten in geringfügigem Ausmaß zuzulassen.

Eine Folge davon ist, dass sich das Grundstück der Antragsteller weiter nach Süden erstreckt als es im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt ist.

Deshalb ist davon auszugehen, dass insgesamt höchstens 11 Häuser im Gebiet des Bebauungsplanes entstehen werden.

Durch die im Antrag angegebene Nutzung des Grundstücks als Wohngrundstück mit gewerblicher Nutzung bestehen hinsichtlich des Schutzanspruchs gegenüber Lärmimmissionen nicht die hohen Anforderungen wie es bei einer reinen Wohnnutzung der Fall wäre. Die geplante Mauer als Grundstückseinfriedung wirkt darüber hinaus lärmabschirmend.

Die Wohn- und Schlafräume sind nach Osten und Süden (zur lärmabgewandten Seite) orientiert.

Die Errichtung der Mauer und die Errichtung der Gebäude auf dem Grundstück der Antragsteller bringen als positiven Effekt eine Lärminderung im gesamten Plangebiet mit sich.

Nachbarliche Interessen sind nicht negativ berührt; die Abweichung ist mit den öffentlichen Interessen vereinbar (§ 31 (2) BauGB, letzter Halbsatz).

Von den Antragstellern wird im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag darzulegen sein, dass die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die Voraussetzungen der Anwendung sowie die Anforderungen des § 31 Absatz 2 BauGB sind in diesem Fall erfüllt.



Anlage 1-Auszüge aus dem Befreiungsantrag- 2014198.pdf



Anlage 2- Auszug aus dem Vorhabenbezogenen B Plan Nr. 33- 2014198.pdf



Anlage 3- Auszug aus dem VEP-2014198.pdf