

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2017017/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 01.02.2017 TOP: 2.8
Amt: Amt 65	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2017017/1
	Az.:	erstellt am: 20.01.2017

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Südlich Ratswall" in Köthen (Anhalt)

hier:

- I. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse**
- II. Befreiung von der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	01.02.2017: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	01.02.2017	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Bernd Hauschild		24.01.2017

Beschlussentwurf

- I. Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in Köthen (Anhalt), „Am Ratswall“, Flur 18, Flurstück 1110, beantragte Befreiung von der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Südlich Ratswall“ in Köthen (Anhalt) zu erteilen.
- II. Der Bau- Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, die auf dem Grundstück in Köthen (Anhalt), „Am Ratswall“, Flur 18, Flurstück 1110, beantragte Befreiung von der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen unter der Bedingung, dass gemäß Darstellung des Sachverhaltes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, zu erteilen.

Gesetzliche Grundlagen:

§ 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB),

§ 66 Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA),

§ 6 (9) Nr.6 Hauptsatzung der Stadt Köthen (Anhalt)

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Für das sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Südlich Ratswall“ in Köthen (Anhalt) befindende Grundstück Flur 18, Flurstücke 1110 wurde zur Errichtung eines Einfamilienhauses ein Antrag auf Befreiung von zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Stadtverwaltung eingereicht (Anlage 1 – Kopie des Befreiungsantrages).

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 mit Darstellung der Lage des geplanten Vorhabens).

Der Antragsteller begehrt die Befreiung von folgenden Festsetzungen:

- I. Befreiung von der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- II. Befreiung von der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen

Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Befreiungsanträgen:

- zu I. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auf der Planzeichnung (Teil A) in der Nutzungsschablone die Zahl der Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt (Anlage 2).
- zu II. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auf der Planzeichnung (Teil A) Bäume zum Erhalt festgesetzt (Anlage 2).

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.

Zum Befreiungsantrag I:

In den Antragsunterlagen zur Befreiung wird das Vorhaben – Errichtung eines Einfamilienhauses – mit einem Erdgeschoss von 242 m² Grundfläche und einem zweiten Geschoss von 118 m² Grundfläche dargestellt. Es ist geplant, beide Gebäudeteile mit einem flachgeneigten, begrünten Dach zu versehen.

Wie im Antrag dargestellt, ist gemäß den textlichen Festsetzungen die Flachdachausbildung zulässig:

II Baugestalterische Festsetzungen, 2. Dächer , „2.3 Begrünte Dachflächen sind auf allen Dachflächen zulässig. Dächer dürfen ausnahmsweise eine geringere Dachneigung aufweisen, wenn sie begrünt werden.“

Mit diesen o. g. Festsetzungen wird somit eine Abweichung von der baugestalterischen

Festsetzung 2.1:

„Es sind nur Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30 und 45 Grad betragen.“

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeräumt. Sie kann auf den vorliegenden Fall angewendet werden.

Im § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt wird der Begriff „Vollgeschoss“ wie folgt definiert:

*„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten **Geschosse als Vollgeschosse**, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und **sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben**. ...*

*In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten **Geschosse**, die über mindestens zwei Drittel **ihrer** Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als **Vollgeschosse**.“*

Gemäß dieser Vorschrift ist das in den Antragsunterlagen dargestellte Obergeschoss in diesem Sinne eindeutig als **Vollgeschoss** anzusehen.

Die Bezugsebene für die Zweidrittel- Regelung ist die Grundfläche des betreffenden Geschosses – hier des 1. Obergeschosses.

In den vorliegenden Antragsunterlagen zum geplanten Gebäude (Ansichtszeichnungen und Fotomontage) ist ein Vergleich visualisiert worden, aus dem der Unterschied des geplanten Gebäudes zu der Kubatur eines gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen eingeschossigen Gebäudes mit Satteldach abzulesen ist.

Aufgrund dessen, dass das 1. Obergeschoss zurückgesetzt und wesentlich kleiner als das Erdgeschoss konzipiert wurde, fügt sich der Baukörper hinsichtlich seiner räumlichen Wirkung in die Umgebung ein.

Es ist festzustellen, dass mit dieser Abweichung die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden. Ein maßgebliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, ein Einfamilienhausgebiet entstehen zu lassen, welches sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Abweichung nach § 31 Absatz 2 BauGB ist in diesem Fall gegeben. Die Zweigeschossigkeit ist im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Befreiungstatbestandes nachbarliche Interessen sowie öffentliche Belange nicht verletzt bzw. berührt werden.

Die aus der Ausstattung des Baukörpers mit einem zweiten Geschoss mit Flachdach resultierende, von der Festsetzung des Bebauungsplanes abweichende Traufhöhe steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abweichung des Befreiungsantrages I und braucht deshalb nicht gesondert beantragt zu werden.

Die Verwaltung empfiehlt aus o. g. Gründen, die Befreiung von der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 zur Geschossigkeit zum Befreiungsantrag I zu erteilen.

Zum Befreiungsantrag II:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen (Planzeichnung des Bebauungsplanes).

Direkt im Bereich der östlichen Gebäudekante des geplanten Gebäudes sind im Bebauungsplan auf der Planzeichnung Bäume dargestellt, die zum Erhalt festgesetzt sind. Bei Besichtigungen durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung im Zusammenhang mit der beabsichtigten, anstehenden Bebauung des Grundstückes wurde festgestellt, dass der Baumbestand nicht mehr so vorhanden ist, wie offensichtlich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Anlage 3, Fotos).

Es ist auch nicht mehr nachvollziehbar, ob der Bestand an Bäumen (im nördlichen Bereich mittig des Grundstücks – im Lageplan dargestellt als *Fläche mit Bäumen (kl. Senke)*) mit den ursprünglich festgesetzten Bäumen zumindest teilweise übereinstimmt. Des Weiteren wird der noch vorhandene Baumbestand an dieser Stelle nicht als städtebaulich wertvoll eingeschätzt.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Befreiung von der Festsetzung zum Erhalt der Bäume entsprechend dem Antrag zu erteilen unter der Bedingung, dass gemäß den noch zu formulierenden qualitativen und quantitativen Vorgaben des Umweltamtes der Stadtverwaltung Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden.



BP 33_Anlage 1_23.01.2017.pdf



BP 33_Anlage 2_23.01.2017.pdf



Anlage 3.pdf