2013-09-30

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/283/2013/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	30.09.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	17.10.2013				

Titel:

Befreiung von der Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb von Baufeldern und von dafür festgesetzten Flächen für die Errichtung eines Carports im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 146 "Große Loos"

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Befreiungsantrag für das Grundstück Donaustraße 57 (B-Plan Nr. 146 – Große Loos) zur Errichtung eines Carports wird, unter dem Vorbehalt, dass die übrigen Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden, zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 (2) BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/136/2006/VI-61 - Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 146 "Wohngebiet Große Loos" in Dessau-Ziebigk in der Fassung vom 28. Februar 2006 mit örtlichen Bauvorschriften, Stadtrat 14.06.2006
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☐	
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☐	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☒

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Begründung:

Mit dieser Beschlussvorlage sollen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen zur Lage von Garagen und Carports im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 146 geschaffen werden.

Das betreffende Grundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich des rechtverbindlichen B-Planes Nr. 146 – Große Loos (siehe Anlage 2).
Der Bebauungsplan Nr. 146 setzt sowohl Baufelder für die Errichtung der Wohngebäude als auch Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen fest.
Der Bebauungsplan weist hier an der betreffenden Stelle eine Anliegerstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit und für das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück Flächen für die Errichtung von Garagen aus. Der Nachbar des Antragstellers hat die Möglichkeit der Errichtung von Garagen bereits in Anspruch genommen.

Der Antragsteller hat für das auf seinem Grundstück errichtete Wohnhaus die Baufeldgröße vollständig ausgenutzt.
Der Pkw des Bauherrn wird momentan in einer Garage südlich der vorhandenen Wohnbebauung, innerhalb des Baufeldes, abgestellt.
Zur Unterbringung eines weiteren Pkws beabsichtigt der Bauherr nun die Errichtung eines Carports im nordöstlichen Bereich des Grundstückes. Diese Fläche liegt außerhalb des Baufeldes sowie außerhalb der für Garagen und Carports festgesetzten Flächen.
Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind hier laut B-Plan also keine Garagen und Carports zulässig.
Da der Bauherr hier die einzige realisierbare Möglichkeit der Unterbringung eines Carports auf seinem Grundstück sieht, hat er den vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes eingereicht (Lageplan – siehe Anlage 3).

Die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes ist auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann 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 Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Bei Vorlage nur eines der unter Nr. 1 bis 3 benannten Tatbestände kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen.

1. zu den Grundzügen der Planung
Aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geht hervor, dass mit den getroffenen Festsetzungen bauliche Anlagen (z. B. Nebengebäude wie Gartenhäuser u. a.) außerhalb der Baufelder nicht schlechthin unvereinbar sind.
Außerdem ist im betreffenden Bereich (auf dem Nachbargrundstück) nördlich des Wendehammers bereits eine Fläche für Garagen und Carports festgesetzt.
Hiervon ausgehend berührt die Anordnung des Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der für Garagen und Carports festgelegten Flächen die Grundzüge der Planung nicht.

2. zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Abweichung (Errichtung der baulichen Anlage außerhalb des Baufeldes) vertretbar. Der Standort befindet sich am Ende der gemäß B-Plan ausgewiesenen Anliegerstraße. Unmittelbar in nahezu gleicher Lage sind Flächen für die Errichtung von Garagen und Stellplätze festgesetzt worden. Mit der Errichtung des Carports wird die städtebaulich-räumliche Situation nicht verschlechtert, da bereits Garagen im vorgenannten Bereich des Wendehammers errichtet wurden.

3. zur Würdigung der nachbarlichen Interessen

Der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks hat im betreffenden Bereich, welche entsprechend der Festsetzung des B-Planes für die Unterbringung von Garagen vorgesehen ist, eine Garage und einen Stellplatz errichtet.
Der Antragsteller plant den Carport so zu errichten, dass die rückwärtige Bauflucht der Garage des Nachbarn nicht überschritten wird.
Damit wird der benachbarte Grundstückseigentümer in der Nutzbarkeit seines Grundstückes nicht eingeschränkt und die nachbarlichen Interessen sind ausgeglichen.

Nach Prüfung der in § 31 Abs. 2 BauGB gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen für eine Befreiung wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dem Befreiungsantrag die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen:
Anlage 2 - Auszug aus B-Plan
Anlage 3 - Lageplan zum Vorhaben