2014-03-04

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**BV/373/2013/VI-61**
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.01.2014				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	27.02.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.03.2014				

Titel:

Befreiung von der Festsetzung des in der Fassung der 1. Änderung geltenden Bebauungsplanes Nr. 178 "Waldesruh", dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, für das Wohngrundstück Buchenweg 9

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Befreiungsantrag für das Grundstück Buchenweg 9 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 „Waldesruh“ von der Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss über den B-Plan „Waldesruh“ vom 10.12.1992 (Stadtrat der Stadt Roßlau) Beschluss über die 1. Änderung des B-Planes „Waldesruh“ vom 18.09.1997 (Stadtrat der Stadt Roßlau)
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 der Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, geschaffen werden.

Das Grundstück Buchenweg 9 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 „Waldesruh“, welcher in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig ist.
Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Standort der beantragten Garage befindet sich innerhalb einer als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche, jedoch außerhalb des eigentlichen Baufeldes. Die Garage ist eine der Wohnnutzung dienende Anlage und ist somit nach der Art der Nutzung am Standort zulässig.
Von einer gesicherten Erschließung ist auszugehen, da das Grundstück an zwei Seiten an öffentliche Straßenflächen angrenzt.

Eine Befreiung nach § 31 BauGB wird erforderlich, da das Vorhaben der textlichen Festsetzung widerspricht, dass Stellplätze und Garagen – mit Ausnahme einer WA-Teilfläche, die aber vorliegend nicht betroffen ist - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
Beim Grundstück Buchenweg 9 verbleiben östlich neben dem Hausgiebel nur ca. 1,5 m freie Baufeldfläche, was für die Errichtung einer Garage nicht ausreichend ist. Daher soll in Teilen der laut B-Plan nicht überbaubare Bereich in Anspruch genommen werden. Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze bestehende private Heckenbepflanzung soll mit Ausnahme des vordersten Zufahrtsbereiches erhalten werden.

Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dann 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.

1. Zu den Grundzügen der Planung
Vorliegend ist einzuschätzen, dass die Grundzüge der Planung durch dieses Vorhaben nicht berührt werden. Der B-Plan diente der Schaffung von Wohnbauflächen für Reihenhausbebauung. Zwischen den Baufeldern mit rückwärtigen Gärten wurden öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes in Form von verkehrsberuhigten Bereichen geschaffen. Die Struktur der Bebauung wird durch das Vorhaben nicht verändert, da die beantragte Garage lediglich eine Verlängerung der bestehenden Häuserreihe bildet und der von Bebauung freie rückwärtige Grundstücksteil nicht berührt ist.

2. Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Auf Grund dessen, dass es sich bei dem Grundstück um ein Reihenendhausgrundstück handelt, dieses östlich an eine öffentliche Mischverkehrsfläche zur inneren Erschließung des Wohngebietes angrenzt und auf dem dieser Fläche gegenüber liegenden Grundstück Buchenweg 10 ebenfalls angrenzend bereits ein Carport existiert (zulässig auf Grund der abweichenden Festsetzungen speziell für das nordöstliche WA-Teilgebiet) ist davon auszugehen, dass das beantragte Vorhaben städtebaulich vertretbar ist. Der Erhalt der seit-

lichen Heckenbepflanzung trägt zusätzlich dazu bei, dass das städtebauliche Erscheinungsbild im betreffenden Bereich nicht negativ beeinflusst wird.

3. Zur Würdigung nachbarlicher Interessen

Es werden keine nachbarlichen Belange negativ berührt, da das Vorhaben ein Reihenhausendgrundstück betrifft, welches auf der betreffenden östlichen Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Das Vorhaben betrifft nicht den rückwärtigen Freiraum- und Gartenbereich.

Somit ist nach Prüfung der in § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch für eine Befreiung vorgeschriebenen Voraussetzungen einzuschätzen, dass es aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist, der Lage der Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. außerhalb des festgesetzten Baufeldes zuzustimmen.

Alle übrigen Planfestsetzungen werden eingehalten.

Anlage 2: Lageplan zum Vorhaben
Anlage 3: Befreiungsantrag (mit Lageplan und Ansicht)