

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/375/2013/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.01.2014				
Ortschaftsrat Mildensee	öffentlich	18.02.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	26.02.2014				

**Titel:**

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Dellnauer Acker", dass im Teilgebiet WA 1 die Gebäude nur in Form von Doppelhäusern errichtet werden dürfen

**Beschlussvorschlag:**

Dem vorliegenden Befreiungsantrag (siehe Anlage 3), bezogen auf die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“, dass im Teilgebiet WA 1 die Gebäude nur in Form von Doppelhäusern errichtet werden dürfen, wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/143/2006/VI-61 – Satzungsbeschluss über den B-Plan 122 „Dellnauer Acker“, beschlossen im Stadtrat am 14.06.2006
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

**Relevanz mit Leitbild**

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant		<input checked="" type="checkbox"/>

**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 im Teilgebiet WA 1 ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind, geschaffen werden.

Das betreffende Teilgebiet, bezeichnet als Allgemeines Wohngebiet WA 1, liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 122 „Dellnauer Acker“ im Ortsteil Mildensee.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um neue Wohnbauflächen angrenzend an die Ortslage Mildensee erschließen zu können. Vorhaben- und Erschließungsträger ist die REAL Bau Dessau GmbH.

Seit der B-Plan im Jahr 2006 in Kraft getreten ist, wurde die Vermarktung und Bebauung der Wohngrundstücke schrittweise vorangetrieben. Dabei hat sich gezeigt, dass es in den letzten Jahren keine Nachfrage nach Doppelhausbebauung mehr gab. Es gelang dem Vorhabenträger bisher nicht, die betreffende Fläche zu vermarkten.

Aus diesem Grunde wurde nun durch die REAL Bau Dessau GmbH ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung einer Doppelhausbebauung gestellt, um die Möglichkeit zu haben, die betreffenden Grundstücke auch für eine Einzelhausbebauung anbieten zu können.

Eine Befreiung nach § 31 BauGB wird erforderlich, da das Vorhaben der Festsetzung „Doppelhäuser“ als Bestandteil der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung widerspricht.

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 diese Abweichung nicht berührt werden. Der B-Plan dient der Schaffung von Bauflächen für kleinteilige Wohnbebauung. In sämtlichen weiteren Teilgebieten sind verschiedene Gebäudetypen zulässig, entweder Einzel- und Doppelhäuser, z. T. aber auch noch zusätzlich Hausgruppen. Damit war für das Gesamtgebiet bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine gleichförmige Bebauung geplant. Mit der Zulassung von Einzelhäusern im WA 1 bleibt das planerische Gesamtkonzept daher weiterhin gewahrt.

### 2. Zur städtebaulichen Vertretbarkeit

Da von Norden her eine Verkehrslärmbelastung des Wohngebietes „Dellnauer Acker“ bestand, war das städtebauliche Konzept so geplant, dass durch die Errichtung von Doppelhäusern mit dazwischen angeordneten Garagen ein weitgehend geschlossener baulicher Riegel entstehen sollte, der die dahinter liegende Wohnbebauung teilweise hätte abschirmen können.

Aus diesem Grund wurden für das WA1 Doppelhäuser festgesetzt.

Die aktuelle Überprüfung der Verkehrslärsituation ergab nach wie vor Belastungen durch die Autobahn und die B 185 nördlich des Plangebietes. Es wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde aber eingeschätzt, dass in Abhängigkeit von der Beschaffenheit

der Fahrbahnoberfläche auf der B 185 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Abweichung von der „Doppelhausfestsetzung“ für den 1. Bauabschnitt vertretbar sein kann. Eine daraufhin erfolgte Rückfrage beim Straßenbaulastträger ergab, dass die B 185 im betreffenden Bereich eine sogenannte **lärmarme** Asphaltdeckschicht besitzt. Damit kann also auch nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde der beantragten Abweichung zugestimmt werden. Die übrigen Festsetzungen zum Immissionsschutz im nördlichen Teil des Plangebietes (baulicher Schallschutz) bleiben weiterhin bindend.

Es ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, dass im Sinne der Abrundung der Ortslage die bauliche Entwicklung im Plangebiet in absehbarer Zeit zum Abschluss kommt. Dies erscheint auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation bei der Zulassung einer Einzelhausbebauung eher realistisch.

Dies zu Grunde gelegt wird die beantragte Befreiung als städtebaulich vertretbar eingeschätzt.

### **3. Zur Würdigung nachbarlicher Interessen**

Es werden keine nachbarlichen Belange negativ berührt, da das Baufeld im WA 1 in seiner bisherigen Größe und Lage erhalten bleibt, somit auch die bisher vorgegebenen Abstände zu den benachbarten Wohngrundstücken. Wie oben dargelegt, besteht auch bei einer Einzelhausbebauung im WA 1 unter Berücksichtigung der lärmarmen Fahrbahnoberfläche auf der B 185 rechnerisch keine höhere Belastung für die Grundstücke im Baufeld WA 2, die zulässigen Grenzwerte können hier eingehalten werden. Eine dauerhafte Nichtbebauung der Grundstücke, wie sie bei Einhaltung der Planfestsetzung „Doppelhäuser“ zu befürchten steht, wäre für die südlich gelegenen Grundstücke im Hinblick auf die Immissionssituation ebenso wenig förderlich.

Somit ist nach Prüfung der in § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch für eine Befreiung vorgeschriebenen Voraussetzungen einzuschätzen, dass es aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist, der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Alle übrigen Planfestsetzungen sind weiterhin einzuhalten.

- Anlage 2: Auszug aus dem B-Plan „Dellnauer Acker“
- Anlage 3: Antrag auf Befreiung (mit Darstellung der beabsichtigten Bebauung)