

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/103/2014/VI-61</b>
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	12.05.2014				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	10.06.2014				

### **Titel:**

Befreiung von der Festsetzung des in der Fassung der 2. Änderung geltenden Bebauungsplanes Nr. 207 „Am Deßmatenweg“, im Ortsteil Streetz, dass Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, für das Wohngrundstück Deßmatenweg 48

### **Beschlussvorschlag:**

Dem beiliegenden Befreiungsantrag für das Grundstück Deßmatenweg 48 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 „Am Deßmatenweg“ im Ortsteil Streetz wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des B-Planes „Am Deßmatenweg“ vom 23.03.2005 (Stadtrat der Stadt Roßlau)
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

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

Der Stadt entstehen keine finanziellen Aufwendungen durch diesen Beschluss.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

## Anlage 1:

### Begründung

Mit dieser Beschlussvorlage soll die Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung, dass Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den Flächen zulässig sind, die als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind, geschaffen werden.

Das Grundstück Deßmatenweg 48 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 „Am Deßmatenweg“, welcher in der Fassung der 2. Änderung vom April 2005 rechtswirksam 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 nach § 4 BauNVO festgesetzten Fläche, jedoch außerhalb des eigentlichen Baufeldes und auch außerhalb der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Fläche. Die Garage ist eine der Wohnnutzung dienende Anlage und ist somit nach der Art der Nutzung am Standort grundsätzlich zulässig.

Von einer gesicherten Erschließung ist auszugehen, da das Grundstück an eine öffentliche Straßenfläche angrenzt und bereits seit vielen Jahren als Wohngrundstück in Nutzung ist.

Eine Befreiung nach § 31 BauGB wird erforderlich, da das Vorhaben der textlichen Festsetzung widerspricht, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Das Grundstück Deßmatenweg 48 liegt am südlichen Ende des östlichen Baufeldes, welches dadurch geprägt wird, dass ihm fast durchlaufend eine Fläche für Stellplätze und Garagen vorgelegt ist.

Das Wohnhaus Deßmatenweg 48 stellt eine Doppelhaushälfte dar. Auf dem Grundstück des Nachbarn (nördliche Doppelhaushälfte) steht symmetrisch zu dem vorliegend beantragten Standort ebenfalls eine Garage, die sich auf Grund der Planfestsetzungen innerhalb einer Fläche für Stellplätze und Garagen und z. T. auch im Baufeld befindet.

Der Antragsteller hat die Doppelhaushälfte vor einiger Zeit vom Voreigentümer erworben. Er hatte demzufolge keinen Einfluss auf die bestehende Bebauung und die Lage der Versorgungsleitungen. Auf seinem Grundstück stehen nach den Planfestsetzungen im Vergleich nur sehr wenig Flächen für eine Garage zur Verfügung. Eine befindet sich südlich des Wohnhauses (3m-Streifen), in der sich jedoch Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, die nicht überbaut werden sollen. Eine weitere befindet sich westlich vor dem Haus. Hier eine Garage zu stellen würde jedoch die Belichtung des dorthin ausgerichteten Wohnzimmers beeinträchtigen. Es wäre mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung und Nutzung nicht sinnvoll, eine Garage direkt vor die Front der Doppelhaushälfte zu stellen. Daher soll die Garage an der südlichen Grundstücksgrenze in einer Bauflucht mit der Garage auf dem Grundstück der zweiten Doppelhaushälfte errichtet 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.

### **Zu den Grundzügen der Planung:**

Vorliegend ist einzuschätzen, dass die Grundzüge der Planung durch dieses Vorhaben nicht berührt werden. Der B-Plan diene der Schaffung von Wohnbauflächen für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Die Lage der Baufelder und der Flächen für Stellplätze und Garagen ermöglicht im Plangebiet die Anordnung von Garagen vor der Bauflucht der Hauptgebäude. Die beabsichtigte Struktur des Baugebietes wird durch das Vorhaben nicht verändert, da die beantragte Garage in Verlängerung der festgesetzten Bauflächen und in gleicher Flucht mit der Garage auf dem Nachbargrundstück errichtet werden soll (siehe Lageplan Anlage 3).

### **Nicht beabsichtigte Härte (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB):**

Die Durchsetzung der Planvorgaben ließe die Errichtung einer Garage nur am südlichen Gebäudegiebel oder westlich vor dem Hauptgebäude zu. Beides würde zu funktionalen Beeinträchtigungen auf dem Wohngrundstück führen.

In dem Streifen neben dem Wohngebäude liegen Versorgungsleitungen, die nicht überbaut werden sollen. Vor der Gebäudefront befindet sich eine als Spielfläche für die Kinder genutzte Grünfläche. Diese wird derzeit zur Straße hin durch eine bestehende Hecke begrenzt. Für die Errichtung einer Garage müssten sowohl der Spielplatz als auch die Hecke entfernt werden. Außerdem würde die Garage mit ihrer Rückseite direkt vor dem Wohnzimmerfenster stehen.

Der Antragsteller hat ein bereits fertig gestelltes und genutztes Grundstück erworben. Er hatte demzufolge keinen Einfluss auf die Lage der Versorgungsleitungen und auch die Anlage der Heckenbepflanzung.

Darüber hinaus sind auf seinem Grundstück im Vergleich zu den meisten Flächen im Plangebiet anteilig weniger Flächen für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ausgewiesen. Auch seine Baufeldfläche ist, da das Baufeld hier nicht über die gesamte Grundstücksbreite verläuft, geringer.

Demzufolge würde die Durchsetzung der Planfestsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte für den Antragsteller führen.

### **Zur Würdigung nachbarlicher Interessen:**

Es werden keine nachbarlichen Belange negativ berührt. Das Vorhaben grenzt an eine städtische für Versorgungsanlagen genutzte Fläche an (Trafostation und Feuerlöschteich). Diese Nutzungen werden durch den Bau der Garage nicht beeinträchtigt.

Ergänzend sei angemerkt, dass mit dem beantragten Standort und dem Erhalt der Grünflächen vor dem Gebäude dem Doppelhauscharakter am besten Rechnung getragen werden kann.

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 des festgesetzten Baufeldes und außerhalb der Fläche für Garagen und Stellplätze zuzustimmen.

Alle übrigen Planfestsetzungen werden eingehalten.

Anlage 2: Auszug aus dem Befreiungsantrag mit Lageplan und Fotos

Anlage 3: Auszug aus dem B-Plan „Am Deßmatenweg“