

Beschluss-Vorlage 2015/0160 zur Sitzung am 05.05.2015
des STADTRATES

TOP 10

öffentlich

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes IG 11 a - Bereich westlich der Salzstraße
- Beratung des Antrages auf Änderung zur Errichtung von Wintergärten
- Vorstellung des Änderungsentwurfs
- Satzungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein X

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

Einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2015

im Investitions-HH

2015

mit
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 133/16 an der Salzstraße stellen mit Schreiben vom 01.03.2015 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung soll die Möglichkeit zur Errichtung von Wintergärten, außerhalb des festgesetzten Bauraums, beinhalten.

Planungsrechtliche Grundlage:

Der rechtswirksame Bebauungsplan IG 11 a aus dem Jahre 1998 setzt unter Punkt C. 9. Folgendes fest:

„9.1. Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraums zulässig.

9.2. Wintergärten dürfen nicht beheizt werden. Die zum beheizten Raum des Hauptgebäudes angrenzenden Wände, Fenster und Türen sind wie Gebäudeaußenflächen auszuführen.“

Die bestehende Reihenhausbebauung nutzt die festgesetzten Bauräume bis auf 1 m vollständig für die Hauptgebäude aus. Der Anbau von Wintergärten über eine Tiefe von 3 m wäre baurechtlich nicht zulässig.

Die auf der Gartenseite an die Hauptgebäude angrenzenden Terrassen haben eine Gesamttiefe von 3 m, welche derzeit bereits bei einigen Reihenhäusern mit einer genehmigten Terrassenüberdachung versehen wurden.

Die Eigentümer möchten mit Ihrem Antrag die Errichtung oder auch die Umnutzung der bestehenden überdachten Terrassen als Wintergärten, für die gesamte Anlage ermöglichen.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Der Anbau von Wintergärten ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan grundsätzlich zulässig. Auch Überdachungen von Terrassen auf die gesamte Tiefe von 3 m wurden bereits genehmigt und errichtet.

Aufgrund dessen wird die beantragte Überschreitung der Baugrenzen seitens der Verwaltung planungsrechtlich unproblematisch gesehen.

Die Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich der sog. Kaltwintergärten (hierbei handelt es sich um Wintergärten, welche nicht beheizt werden dürfen), entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen der Bewohner.

Um gerade den Bewohnern der Reihenanlage die Erweiterung der Wohnqualität auf den begrenzten Flächen zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, die Festsetzung Punkt C. 9. des rechtswirksamen Bebauungsplanes IG 11 a wie folgt zu ändern:

- „9.1. An der Westseite des Hauptgebäudes sind erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
- 9.2. Die Baugrenzen dürfen hierfür entsprechend überschritten werden.
- 9.3. Die festgesetzte GFZ kann durch Wintergärten überschritten werden.
- 9.4. Die Dachneigung wird mit 12 ° festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.“

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Wintergärten sind erforderlich, um der Errichtung von übergroßen Wintergärten über beispielsweise zwei Geschosse oder auf mehreren Seiten des Hauptgebäudes entgegenzuwirken, da diese das optische Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und der Umgebung stark beeinträchtigen würden.

Die Änderung soll den gesamten Bebauungsplan-Bereich des IG 11 a umfassen. Auch bei den Grundstücken, deren Eigentümer keine Änderung beantragt haben, ist diese Änderung bezüglich der Planung von Wintergärten gültig.

Weiteres Verfahren:

Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes keine Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden; es kann desweiteren von der Umweltsprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen werden.

Die Eigentümer der Reihenanlage sprechen sich mit Beschluss in deren Eigentümerversammlung am 09.02.2015 mit 13 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen für diese Änderung aus.

Für die übrigen Eigentümer im Planungsbereich sind durch die Änderung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist aus diesem Grund entbehrlich.

Für diese textliche Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb der Billigungsbeschluss sowie der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Verwaltung bittet wegen der Geringfügigkeit dieser Änderung, um eine Behandlung ohne Vorberatung im Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss.

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes IG 11 a.

Abstimmungsergebnis:

b) Der Stadtrat fasst den Billigungsbeschluss für den Entwurf zur Bebauungsplan-Änderung IG 11 a in der Fassung vom 05.05.2015.

Abstimmungsergebnis:

c) Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes IG 11 a in der Fassung vom 05.05.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Martina Karger
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

STA050515TOP10 Änderung Wiga
STA050515TOP10 IG11a rechtsw
STA050515TOP10 Lageplan