

STADT BAD DOBERAN

BV/389/23-02

Beschlussvorlage
öffentlich



Bauvorhaben Severinstraße 8 - Neubau eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 13.02.2024
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	19.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan beschließt:

1. Die Stadtvertretung lehnt die Befreiung von der festgesetzten Baulinie des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ und der Inanspruchnahme des städtischen Flurstückes für die straßenseitigen Erker ab.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan stimmt folgendem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ zu:
 - **Flachdach statt Mansarddach an der Westfassade**
 - **Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um ca. 4,50 m**
3. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan stimmt dem Antrag auf Befreiung von **§ 9 Abs. 5 Satz 3 der Gestaltungssatzung** zu, wonach der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen muss.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück in der Severinstraße 8 ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege geplant. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“. Das Grundstück befindet sich darüber hinaus im Denkmalbereich und im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Bauvorlagen wurden im Vorfeld mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Im B-Plan Nr. 8 in der Fassung der 2. Änderung wurden nach dem Brand des denkmalgeschützten Gebäudes konkrete Festsetzungen für eine neue Bebauung auf dem Grundstück getroffen.

Das Grundstück befindet sich im Mischgebiet MI1a. Es wurde eine Baulinie und eine Baugrenze festgesetzt. Die absolute Grundfläche der baulichen Anlagen darf 820 m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe wurde mit 21,22m über NHN und die Firsthöhe mit 27,10m über NHN festgesetzt. Auf Grund der Lage im Denkmalbereich wurde festgesetzt, dass im Mischgebiet MI1a Dächer an der Süd- und Westfassade (zur Severinstraße und zum Fußweg in Richtung Verbindungsstraße) nur als Mansarddach ausgebildet werden dürfen.

Das geplante Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein. Der Bauherr beantragt daher folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“:

- **Überschreitung der Baulinie mit dem straßenseitigen Erker** – In Richtung Severinstraße ist im 1. und 2. OG ein Erker geplant, welcher in einer Tiefe von 0,75m in den Gehweg hineinragt und damit die festgesetzte Baulinie überschreitet. In diesem Zusammenhang beantragt der Bauherr ebenfalls eine Sondernutzungserlaubnis für die Inanspruchnahme des Grundstückes der Stadt Bad Doberan. **Gem. geltender Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Bad Doberan dürfen ohne Sondernutzungserlaubnis auf Fußwegen und in Fußgängerzonen errichtet oder angebracht werden bis 30 cm in den Verkehrsraum hineinreichende Bauteile, z.B. Gebäudesockel, Treppen, Fensterbänke, Kellerlichtschächte, Vordächer, Aufzugschächte für Waren und Mülltonnen, Werbeanlagen etc. Die derzeitige Gebührensatzung für die Sondernutzung sieht keine Gebühren vor für Bauteile, die mehr als 30 cm in den Verkehrsraum hineinragen. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, der Inanspruchnahme des städtischen Grundstückes für den – für diesen Bereich völlig untypischen – Erker nicht zuzustimmen.**
- **Flachdach statt Mansarddach an der Westfassade** (in Richtung Gehweg zur Verbindungsstraße)
- **Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um ca. 4,50m** im Bereich der Westfassade als Ergebnis der Ausführung eines Flachdaches statt eines Mansarddaches

Das geplante Vorhaben hält ebenso diverse Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht ein. Auch hierfür beantragt der Bauherr Befreiungen. Dies betrifft folgende Regelungen:

Auf Grund der Ablehnung des Vorhabens durch den Hauptausschuss wurde das Vorhaben durch den Antragsteller nochmals überarbeitet und der Verwaltung am 08.02.2024 geänderte Bauvorlagen eingereicht. Die Tatbestände der Gestaltungssatzung, die nach den neu eingereichten Bauvorlagen nicht mehr gegen die Vorschriften der Gestaltungssatzung verstoßen, werden nachfolgend durchgestrichen.

- ~~§ 9 Abs. 5 Satz 1~~ – Dachaufbauten, welche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind, dürfen jeweils nur 2,50 m breit sein. Die geplanten Dachaufbauten sind teilweise breiter als 2,50m.
- ~~§ 9 Abs. 5 Satz 2~~ – Die Summe der Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite bis zu 40% der Trauflänge betragen. Die Summe der geplanten Dachaufbauten ist länger als 40% der Trauflänge.
- **§ 9 Abs. 5 Satz 3** – Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen.
- ~~§ 9 Abs. 9~~ – Liegende Dachfenster sind in der gesamten Severinstraße unzulässig. Der Bauherr plant im Dachgeschoss zur Severinstraße hin zwei liegende Dachfenster.
- ~~§ 15 Abs. 1 Satz 3~~ – Glasflächen in Fenstern und Türen, die höher als 1,50 m sind, müssen durch einen horizontalen Kämpfer im oberen Drittel gegliedert werden. Die Kämpferbreite soll mindestens 60 mm betragen, die Kämpfertiefe soll über der äußeren Glasfläche mindestens 20 mm betragen.
- ~~§ 15 Abs. 6~~ – Türblätter sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden. Türgliederungen sind symmetrisch vorzunehmen

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	BV-389-23-02 Bauvorlagen Ansichten (öffentlich)
---	---