

STADT BAD DOBERAN

BV/426/24

Beschlussvorlage
öffentlich



Neubau eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege Hier: Antrag auf Befreiung von den Festlegungen des B-Plan Nr. 8 "Quartier Severinstraße"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	<i>Datum</i> 03.04.2024
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	15.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ i. d. F. der 2. Änderung, für die Überschreitung von 3,50 m von der festgesetzten Traufhöhe im Bereich der Ostfassade und einem Teilbereich der Nordfassade nicht zuzustimmen.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen mit Tagespflege auf dem Grundstück Severinstraße 8. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“. 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.

Bereits in der letzten Sitzung der Stadtvertretung wurde über das Vorhaben beraten und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der zur Severinstraße hin festgesetzten Baulinie mit einem Erker bis maximal 0,30 m Tiefe zugestimmt, da dies der Ausnahmeregelung in der Sondernutzungssatzung entspricht. Weiterhin wurde einer Befreiung von § 9 Abs. 5 Satz 3 der Gestaltungssatzung für die Unterschreitung des Abstandes der Dachaufbauten zum Ortgang, welche mindestens ein Sechstel der Dachlänge betragen müsste, zugestimmt.

Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein Flachdach

an Stelle eines Mansarddaches an der Westfassade (in Richtung Gehweg zur Verbindungsstraße) und der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um ca. 4,50 m im Bereich der Westfassade als Ergebnis der Ausführung eines Flachdaches statt eines Mansarddaches wurde abgelehnt.

Der Bauherr hat das Vorhaben daher in die heute vorliegende Fassung umgeplant. Im Bereich der Westfassade wird nunmehr ein Mansarddach geplant. Im Bereich der Ostfassade (Bauzeichnungen - Ansicht Ost) und einem Teilbereich der Nordfassade ist weiterhin ein Flachdach geplant. Eine bestimmte Dachform ist hier im B-Plan nicht ausdrücklich festgesetzt, jedoch würde die Ausführung eines Flachdaches zu einer Überschreitung von 3,50 m von der festgesetzten Traufhöhe führen.

Der Bauherr beantragt daher die Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8 „Quartier Severinstraße“ für die Überschreitung von 3,50 m von der festgesetzten Traufhöhe im Bereich der Ostfassade und einem Teilbereich der Nordfassade.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, 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 wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Besondere Gründe, die eine Befreiung erfordern, wurden vom Antragsteller nicht vorgetragen. Eine Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls ist nicht erkennbar. Wie sich schon aus dem Begriff „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ ergibt, sind allein private Interessen nicht ausreichend für eine Befreiung unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohls. Vielmehr muss es um öffentliche Interessen und Belange gehen.

Die Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 31 BauGB setze weiterhin voraus, dass ein „atypischer“ Sachverhalt besteht. Ein „atypischer“ Sachverhalt liegt jedenfalls nicht vor, wenn die Gründe, die für eine Befreiung streiten, für jedes oder nahezu für jedes Grundstück im Planbereich gegeben sind. Denn würde in einem nicht nur atypischen, sondern „normalen“ Fall eine Befreiung erteilt, würde das Berufungsfälle ermöglichen. Damit bestünde die Gefahr, dass die Planungskonzeption nicht länger berücksichtigt wird.

Ebenso wenig würde die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Hier würde das Gefüge des abgewogenen, interessenausgleichenden Plans durchbrochen und – grundstücksbezogen – einem einzelnen Grundstückseigentümer mehr oder anderes erlaubt werden als allen übrigen Grundstückseigentümern. Die örtlichen Bauvorschriften, in derer Kenntnis der Bauherr das Baugrundstück erworben hat, dienen ganz bewusst dem Zweck, im öffentlichen Interesse an einem Mindestmaß einheitlicher Gestaltung des Baugebiets die persönlichen Interessen der Bauherren in Teilbereichen einzuschränken. Zudem ist bei Zulassung der Befreiung mit gleichgelagerten Anträgen anderer Grundstückseigentümer zu rechnen.

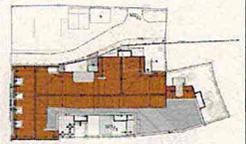
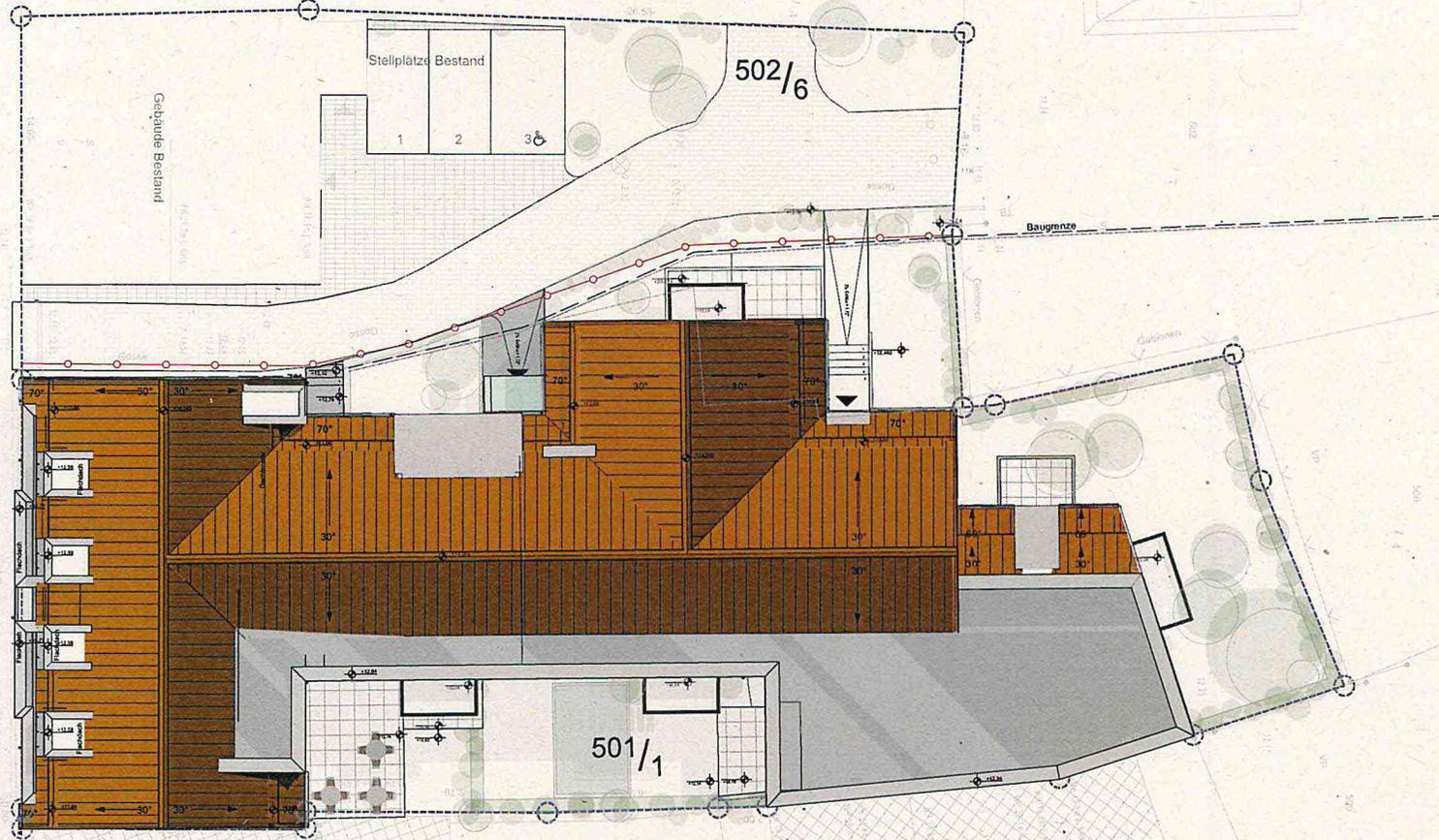
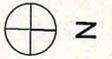
Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
-----------	--

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

Anlage/n

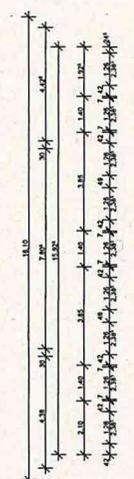
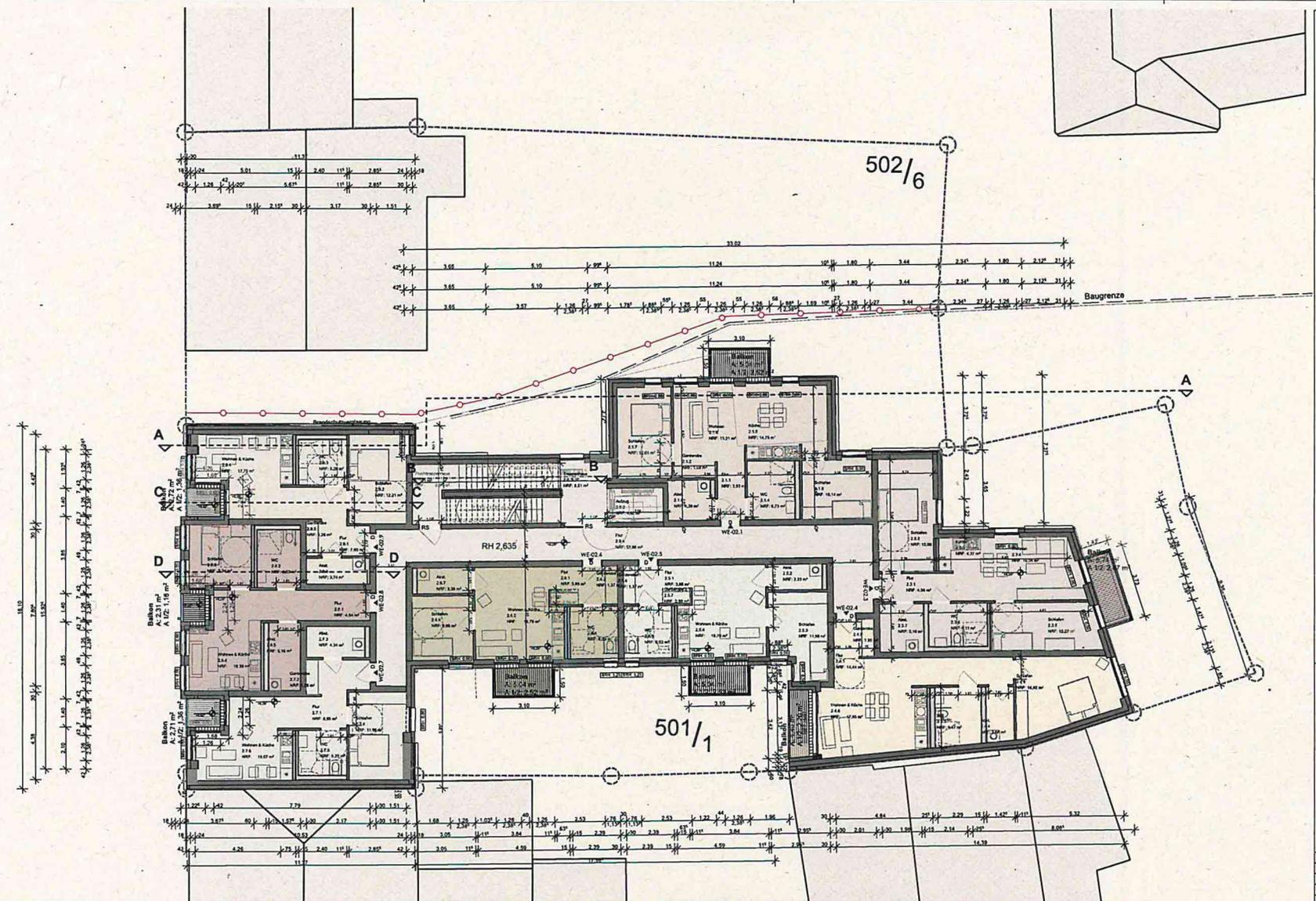
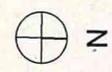
1	Anlage BV-426-24 (öffentlich)
---	-------------------------------



18.03.24 Übersetzung Durchkonstruktion H. Makahel		
Index	Datum	Änderung
±0.00 = +12.78 DHNN 2016 (NHN)		
Bauvorhaben: Betriebs Wohnen Severnstraße 0, 16209 Bad Döberan Gemarkung Bad Döberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6		
Bauherr: Severin & GMBH Hauptstraße 103, 18107 Eichenhorn Lichtenhagen		
Planungsphase: GENEHMIGUNGSPLANUNG		
Plan-Inhalt: Lageplan	Datum: 18.02.2023	Gepr.: A. Kelpke
Blatt: BA.01	Maßstab: 1:100 (A1)	Gez.: H. Makahel
Bauherr: KEIPKE ARCHITECTEN RDA Rhein-Luxemburg Straße 18 18055 Rosock 0381 2304611 0381 2304613 k@keipke.com keipke.de https://www.keipke-architekten.de		

Lageplan, M.1:100

Datum / Unterschrift:



Gemeinschafts Betretbares Wohnen 2.OG		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Treppenhof	0,1	0,37
Aufzug	0,2	0,67
Tropfenkasten	0,3	0,61
Pflanz	0,4	0,88
Summe	1,0	2,53

WE-02.1		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

WE-02.3		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

WE-02.4		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

WE-02.5		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

WE-02.6		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

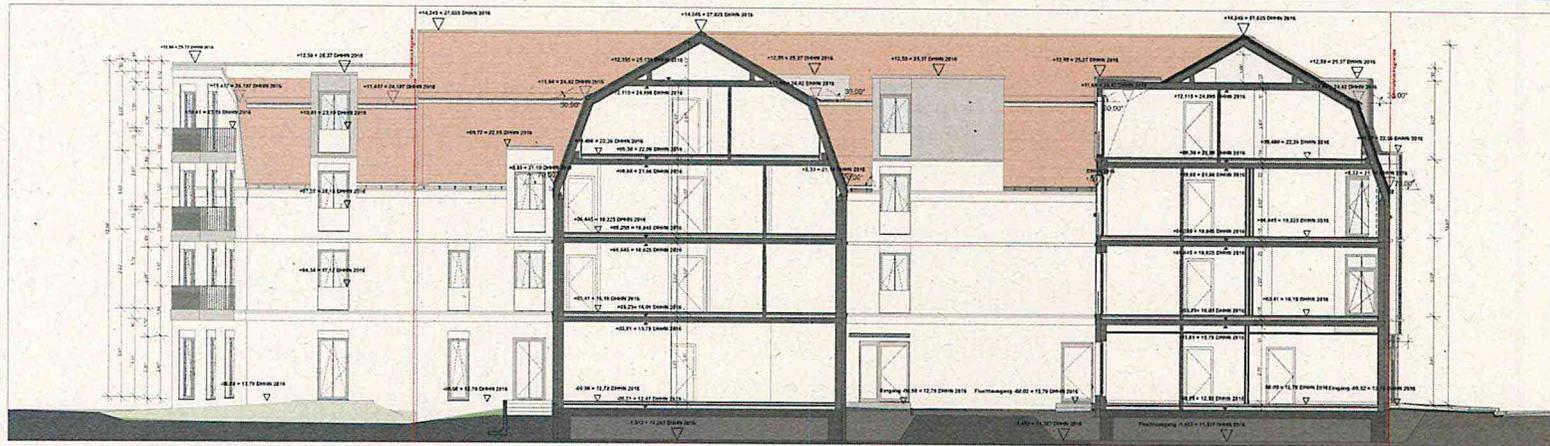
WE-02.7		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

WE-02.8		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

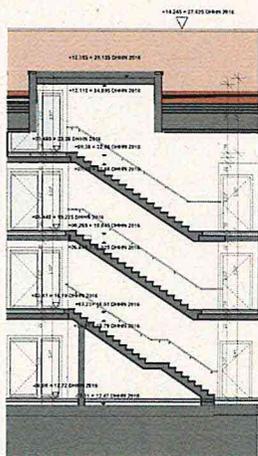
WE-02.9		
Bezeichnung	Flächeninhalt	Bezugsfläche (qm)
Pflanz	0,1	0,37
Schlafzimmer	0,2	0,67
Küche	0,3	0,61
WC	0,4	0,88
Bad	0,5	1,15
Wohn- & Esszimmer	0,6	1,52
Flur	0,7	1,79
Summe	2,8	7,09

Summe 2.OG = 509,87 m²
Summe Wohnfläche = 436,37 m²

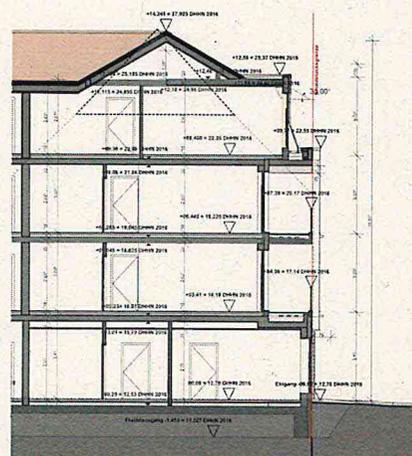
18.05.24 Überarbeitung Deckenabstraktion		H. Makahleh
Index	Datum	Änderung
±0.00 = +12,78 DHNN 2016 (NHN)		
Bauvorhaben:		
Betreutes Wohnen		
Sonderstraße 8, 18209 Bad Döberan		
Gemarkung Bad Döberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6		
Bauherr:		
Seyewitz & GMBH		
Hauptstraße 103, 18107 Ethenborst Lichtenhagen		
Planungsphase: GENEHMIGUNGSPLANUNG		
Plan-Inhalt:	Datum:	Gepr.:
Grundriss 2.OG	16.02.2023	A. Kapke
Blatt:	Maßstab:	Gez.:
BA-04	1:100 (A1)	H. Makahleh
Bauherr:		
 KEIPKE ARCHITECTEN BDA Rosa-Luxemburg-Straße 19 18055 Rosack 0381 230441, 0381 230443 k.lopek@keipke.de http://www.architektkeipke.de		
Datum / Unterschrift:		



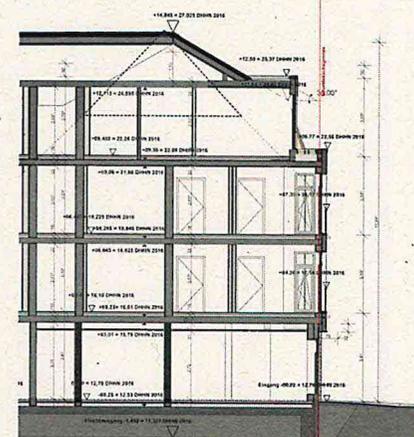
Schnitt A-A



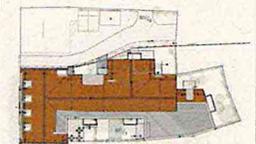
Schnitt B-B



Schnitt D-D



Schnitt C-C



18.02.24 Überarbeitung Dachkonstruktion		H. Marksch
Index	Datum / Änderung	Vorname
±0.00 = +12.78 DHHN 2016 (NHN)		
Bauvorhaben:		
Betriebliches Wohnen		
Severinstraße 8, 18209 Bad Doberan		
Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6		
Bauherr:		
Severin 8 GMBH		
Hauptstraße 103, 18107 Eimenhof Lichtenhagen		
Planungsphase:	GENEHMIGUNGSPLANUNG	
Plan-Inhalt:	Datum:	Gepr.:
Schnitt AA / BB	16.02.2023	A. Keipke
Blatt:	Maßstab:	Gez.:
BA 06	1:100 (A2L)	H. Marksch
Bücherr:		

AK KEIPKE ARCHITECTEN eDA
 Rosa-Luxemburg-Strasse 79 18055 Rostock
 0381 504041, 0381 505042
 a.keipke@architect-keipke.de
<http://www.architect-keipke.de/>

Schnitt AA / BB, M.1:100

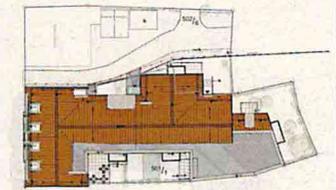
Datum / Unterschrift:



Ansicht Ost



Ansicht West



Fassaden Norden und Osten, M.1:100

18.03.24	Überarbeitung Dachkonstruktion	H.Makaleh
Index	Datum	Änderung
		Veranbasser

±0.00 = +12,78 DHHN 2016 (NHN)
 Bauvorhaben:
 Betreutes Wohnen
 Severinstraße 8, 18209 Bad Doberan
 Gemarkung Bad Doberan, Flur 1, Flurstück 501/1 und 502/6

Bauherr:
 Severin 8 GMBH
 Hauptstraße 103, 18107 Elmenhorst Lichtenhagen

Planungsphase:	GENEHMIGUNGSPLANUNG	
Plan-Inhalt:	Datum:	Gepr.:
Fassaden Norden und Osten	16.02.2023	A. Keipke
Blatt:	Maßstab:	Gez.:
BA.08	1:100 (A2L)	H. Makaleh

Bauherr:

AK KEIPKE ARCHITEKTEN BDA
 Rosa-Luxemburg-Straße 19 18055 Rostock
 0381-252640-1 0381-252640-3
 a.keipke@t-online.de
 https://www.architekt-keipke.de/

Datum / Unterschrift:



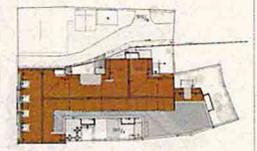
Ansicht Süd



Ansicht West

Fassaden Süden und Westen, M.1:100

CREATON Dachstuhl DOMHO KUNST



16.03.24 Überarbeitung Dachkonstruktion		H. Makareh
Index / Datum:	Änderung	Vorunterschied
±0.00 = +12.78 DHHN 2016 (NHN)		
Bauherr:		
Severin 8 GMBH		
Hauptstraße 103, 19107 Elmhorn Lichterhagen		
Planungsphase: GENEHMIGUNGSPLANUNG		
Plan-Inhalt:	Datum:	Gepr.:
Fassaden Süden und Westen	16.02.2023	A. Keipke
Blatt:	Maßstab:	Gez.:
BA_09	1:100 (AZL)	H. Makareh
Bauherr:		
 KEIPKE ARCHITECTEN BGA Rintz-Lassenburg-Str. 19 18055 Ralswiek 0381-250491 0381-250492 a.keipke@keipke.de https://www.architektur-baukultur.de/		
Datum / Unterschrift:		