

**Beschlussvorlage Nr. B-304/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93/21 "Posthof", Teil B:  
Johannisplatz/Brückenstraße

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
		öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/Brückenstraße wird für die unter dem Aktenzeichen AZ 18/4691/PE beantragten Vorhaben „Neubau eines Verwaltungsgebäudes der eins energie in sachsen und eines Hotels“ zugestimmt.

## **Begründung:**

### **I. Vorbemerkung**

Nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 der Hauptsatzung entscheidet der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss über die Erteilung von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben von besonderer öffentlicher Bedeutung.

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes der eins energie in sachsen und eines Hotels in der Bahnhofstraße sind entsprechende Vorhaben.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93/21 "Posthof", Teil B: Johannisplatz/Brückenstraße, in der Fassung der 1. Änderung, ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.05.2014 in Kraft getreten.

In Vorbereitung des Antrages auf Baugenehmigung für die Vorhaben „Neubau des Verwaltungsgebäudes der eins energie in sachsen und eines Hotel in der Bahnhofstraße“ hat der Bauherr, eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt.

### **II. Befreiung**

Die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines Bauleitplans ist eine „Kann-Bestimmung“ für den Einzelfall. Dabei sind folgende Parameter einzuhalten:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und
- die Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung oder die Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder die Durchführung der Planfestsetzungen führt zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte und
- die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Über die beantragten Befreiungen ist im Rahmen dieser Vorlage durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss zu entscheiden.

#### **Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Festsetzung über die Traufhöhe 1**

Beantragte Abweichung:

Der B-Plan setzt als Traufhöhe 1 ein Maß fest von:

TH 1 319 m – 321 m ü.HN als Mindest- bzw. Höchstmaß.

Der Bezug des Bauvorhabens erfolgt auf DHHN2016 Höhensystem, das entspricht:

TH 1 319,166 m – 321,166 m DHHN2016 als Mindest- bzw. Höchstmaß.

Die vorgesehenen Höhen betragen:

Hotel TH 1 321,466 m DHHN2016

**Mithin ergibt sich eine Überschreitung von 30cm zum Bebauungsplan.**

Verwaltungsgebäude eins energie TH 1 322,266 m DHHN2016

**Mithin ergibt sich eine Überschreitung von 1,10m zum Bebauungsplan.**

**Begründung des Antragstellers:**

Die Höhenplanung des Gebäudes der eins energie wird maßgeblich durch die gemäß B-Plan zu berücksichtigende Hofzufahrt in den Innenhof geprägt. Die Hofzufahrt ist mit einer lichten Höhe von 4,50 m vorgegeben, soll nicht höher als eingeschossig sein und gleichzeitig eine relativ große Spannweite stützenfrei überbrücken. Bei Auswahl einer höhenoptimierten statischen Sonderkonstruktion ergibt sich eine Geschosshöhe von mindestens 5,25 m für das Erdgeschoss.

Die weiteren Bürogeschosse zu je 3,50 m Geschosshöhe sind in einem für Bürogebäude üblichen und wirtschaftlichen Bereich geplant. Mithin ergibt sich aus der Höhenentwicklung ein entweder 5-geschossiges Gebäude mit leichter Unterschreitung des Mindestmaßes oder ein 6-geschossiges Gebäude mit leichter Überschreitung des Höchstmaßes nach B-Plan.

Entgegen der Möglichkeit des B-Plans, der eine Ecküberhöhung an der Bahnhofstraße/Johannisplatz zulässt, haben die Entwurfsverfasser für eine gleichmäßige und durchgängige Traufhöhe optiert. In diesem Zusammenhang wird städtebaulich ein eher etwas kraftvoller und die B-Planhöhe leicht überschreitender Baukörper als städtebaulich wünschenswert erachtet, als ein an der unteren Grenze orientierter oder diese unterschreitender Baukörper.

Die Überschreitung beim Hotel ist mit 30 cm deutlich geringer und wirkt vermittelnd zwischen eins energie und smac.

Die Befreiung wird seitens der Entwurfsverfasser als städtebaulich vertretbar bewertet.

**Befürwortung der Verwaltung:**

Für den Antrag auf Befreiung von der Festsetzung über die Traufhöhe 1 gilt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist; die beantragten Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3:

- Entwurfsplanung Ansicht Süd - Ost/Bahnhofstraße
- Entwurfsplanung Ansicht Süd - West/Johannisplatz
- Entwurfsplanung Lageplan
- Auszug Liegenschaftskataster
- Auszug Bebauungsplan 93/21 „Posthof“, Teil B: Johannisplatz/Brückenstraße