



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

<b>X</b>	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagennr.: **SEA 35/13 – 09/14**

Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**

federführendes Amt: **Projekt- und Investorenleitstelle**

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	Stadtentwicklungsausschuss		<b>Sitzungstermin:</b>	05.11.2013	
<b>Beratungsstatus:</b>	<b>x</b>	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	<b>X</b>	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung:</b>						<p>Siegel, Unterschrift</p>
<b>abgestimmt am:</b>	05.11.2013	<b>ausgefertigt am:</b>	07.11.2013			
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>				11		
<b>davon anwesend:</b>	9	<b>Nichtteilnahme:</b>				
<b>dafür:</b>	1	<b>dagegen:</b>	2	<b>Enthaltungen:</b>	6	

**Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss über die Zulässigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Maxim-Gorki-Straße“

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 05.11.2013 beschließt:

In Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28, geführt unter den Aktenzeichen 00633-13-24, Antragsteller Herr Christian Noch, zur Vergrößerung der Grundfläche des beantragten Wohngebäudes um 30,35 m<sup>2</sup> (10,81 m<sup>2</sup> ohne Anrechnung der Balkone) stattgegeben.

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	05.11.2013	ö			x		x

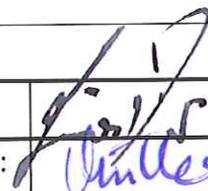
Fassung vom: 19.11.2013

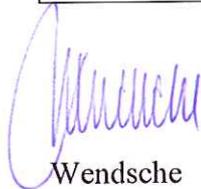
Dateiname : \\fileservers\home\Fritzsche\Winword\1\_BGM\SEA\2013\Beschlüsse\nichtgefassteBeschlüsse\SEA 35-13.DOC

**rechtliche Grundlagen:**

§§ 31 und 33 BauGB sowie § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung

**Angabe der finanziellen Auswirkungen:**

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<b><u>Bestätigung:</u></b>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	22.10.13
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	22.10.13

  
Wendsche

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Maxim-Gorki-Straße“ wurde am 01.02.2009 in Kraft gesetzt. Die zu überbauende Grundstücksfläche wird durch Baufelder und durch Baulinien beschrieben. Die Baufelder wurden im Bebauungsplan regelmäßig größer als die vorhandenen Gebäude ausgewiesen, die Größe der max. zulässigen Grundfläche wird über die Bestimmung in Pkt. 1.2. der Textlichen Festsetzungen geregelt. Danach sind innerhalb der Baufelder maximale Gebäudelängen von 13 m und eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> als Obergrenze zulässig, eine GRZ von 0,3 darf nicht überschritten werden. Der Antragsteller, vertreten durch das Architekturbüro T. Kempe, beantragt vorliegend eine Überschreitung der festgelegten maximalen Gebäudefläche um 30,35 m<sup>2</sup>.

Begründet wird dies durch das Architekturbüro Kempe wie folgt (Auszugsweise Wiedergabe):

...

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Fam. Chr. Noch möchte auf dem Grundstück ein selbstgenutztes Mehrfamilienhaus errichten, da sie vor Ort bleiben möchten. Aus den Grundrissen ergibt sich eine angemessene Wohnfläche von durchschnittlich ca. 100 m<sup>2</sup> netto, daraus folgt eine überbaute Fläche von 161,60 m<sup>2</sup> plus 18,75 m<sup>2</sup> Balkon. Damit ist die vorgegebene Fläche von 150 m<sup>2</sup> um 30,35 m<sup>2</sup> überschritten.

Eine Verdichtung an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoller als zwei weitere Einfamilienhäuser in Stadtrandlage.

Desweiteren wurden Überschreitungen im Bebauungsplan an der Ecke Hauptstraße/Marienstraße bereits genehmigt (Anmerkung 020.2: Anspruch auf Folgewirkung).

Hinzu kommt, dass die Familie bereit ist, an der Straßenfront ein Stück ihres Grundstückes abzugeben zu Gunsten der Begradigung der Straße und des Fußweges und der Erhöhung der Verkehrssicherheit.

...

Auszug Ende

Dateiname : SEA 35-13.DOC





### Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich vorliegend um ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB; das Vorhaben befindet sich in einem Plangebiet nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens erfordert eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Zu prüfende Voraussetzungen (Prüfungselemente) für eine Befreiung:

1. Werden mit der beantragten Befreiung die Grundzüge der Planung nicht oder nur unwesentlich berührt (§ 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB)?

Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplanes darf nicht unterlaufen werden und die Befreiung könnte möglicherweise als „unzulässiger Planersatz“ auf andere Grundstücke wirken - Folgewirkung!

Es wird nicht angenommen, dass die Grundzüge der Planung verletzt werden. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich zukünftig Bauherren in ähnlich gelagerten Fällen auf dieses Vorhaben berufen werden (so wie der Antragsteller in seinem Antrag auf das Vorhaben Hauptstraße/Marienstraße Bezug nimmt). Dies mit dem Ergebnis, dass die planerische Bestimmung im Bebauungsplan zur Begrenzung der Grundfläche – die dem Ziel dient, die Gebäudekubaturen in den relativ groß ausgewiesenen Baufeldern auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen – aufgegeben wird.

2. Erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese Befreiung?  
(§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern vorliegend keine Befreiung.

3. Ist die Abweichung städtebaulich vertretbar? (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die städtebauliche Vertretbarkeit entsteht regelmäßig, wenn das beantragte Vorhaben festsetzungsfähig und planbar wäre.

Das beantragte Vorhaben wäre durchaus planbar gewesen, die Begrenzung der max. zulässigen Grundfläche wäre möglicherweise auch festsetzungsfähig gewesen – allerdings bei einer gleichzeitigen Definition eines größeren Mindestabstandes zwischen den Gebäuden. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand wäre stellenweise zu gering.

4. Führt die Durchführung des Bebauungsplanes (ohne Befreiung) zu einer nicht beabsichtigten Härte? (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Eine besondere Härte liegt nicht vor. Die Einhaltung der B-Plan Festsetzungen führt zu einer Verringerung der Grundfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> pro Wohnung in einem Geschöß. Für eine Befreiung spricht die vorhandene Baumasse unmittelbar östlich und nördlich, die von größeren Bestandsgebäuden geprägt ist. Die Überschreitung von lediglich 10 m<sup>2</sup> ist nur gering. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist weiterhin gegeben.

5. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen (§ 31 Abs. 2 BauGB – Ermessensausübung)

Die Befreiung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, nachbarliche Interessen werden nur insoweit berührt, als dass der Nachbar von einem Fortbestand der Festset-

zungen des Bebauungsplanes ausgehen kann. Daher wäre der Nachbar vor Erteilung einer Befreiung zu hören.

Ausführungen zur Begründung des Antrages durch den Bauherrn:

Der Antragsteller beruft sich auf die Überschreitung des Maßes beim Bauvorhaben Marienstraße Ecke Hauptstraße. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung von 150 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Hauptgebäude wurde allerdings bei diesem Vorhaben eingehalten! Ergänzend zu diesem Maß wurde ein Balkon von 17 m<sup>2</sup> angefügt. Dementsprechend blieb auch der Balkon des Antragstellers bei der Berechnung unberücksichtigt, was zu einer Überschreitung von nunmehr nur noch 10,81 m<sup>2</sup> (anstatt wie beantragt 30,35 m<sup>2</sup>) Gebäudefläche führt.

Das Ziel der planerischen Festsetzung der Obergrenze für die Grundfläche von Gebäuden besteht darin, auch bei einer maximalen baulichen Verdichtung und größtmöglichen Ausnutzung der Baufelder ein noch vertretbares und vernünftiges städtebauliches Maß zu erhalten und die bestehenden kleineren Gebäude damit nicht zu dominieren.

An dieser Bestimmung sollte auch zukünftig festgehalten werden.

Weiter führt der Antragsteller aus, dass er einen Teil seines Grundstückes als Straßenland abtreten würde. Diese Abtretung – und auch bereits schon die erforderliche Abtretung auf dem Nachbargrundstück – wurden zeichnerisch dargestellt.

Diese vom Antragsteller vorgeschlagene Grundstücksabtretung ist bisher kein Gegenstand der Planung gewesen, da der östliche Nachbar die gleiche Abtretung vornehmen müsste und dieser an dieser Stelle seinen befestigten bzw. ummauerten Müllstandort hat. Eine einseitige Abtretung ist daher gegenwärtig nicht zielführend und begründet keine Befreiung.

Eine sichere Grundstückszufahrt an dieser Stelle ist durch die untere Straßenbaubehörde noch zu prüfen.

#### Zusammenfassung:

Der Antrag auf Befreiung ist zulässig und nach § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Seitens der Verwaltung wird nach Prüfung des Sachverhaltes festgestellt, dass mit der Erteilung der Befreiung die Gefahr besteht, dass Folgewirkungen auf weitere Antragsteller in dem Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, so wie sie ja bereits vom Antragsteller für ein anderes Vorhaben vermutet wurde.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden, in dem dann weitere ähnliche Befreiungen ausgesprochen werden müssten.

**Seitens der Verwaltung wurde dem Architekten des Bauherrn daher eine Reduzierung der Grundfläche um 10,81 m<sup>2</sup>, somit auf das lt. Bebauungsplan zulässige Maß empfohlen. Eine Befreiung wäre damit nicht mehr erforderlich.**

Entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung ist der Stadtentwicklungsausschuss für die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuständig.

#### Anlagen:

Lageplan

Grundriß Wohnung OG

Dateiname : SEA 35-13.DOC

