



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -


X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **SEA 36/13– 09/14**

Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**

federführendes Amt: **Projekt- und Investorenleitstelle**

Stand des Verfahrens:					
Gremium:	Stadtentwicklungsausschuss		Sitzungstermin:	03.12.2013	
Beratungsstatus:	x	zur Beschlussfassung	Öffentlichkeit:	X	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

Beschlussfassung:				 Siegel, Unterschrift		
abgestimmt am:	03.12.13	ausgefertigt am:	04.12.13			
stimmberechtigte Mitglieder:			11			
davon anwesend:	9	Nichtteilnahme:	-			
dafür:	8	dagegen:	1			Enthaltungen:

Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Zulässigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohnbebauung Winzerstraße“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 03.12.2013 beschließt:

In Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohnbebauung Winzerstraße“, geführt unter den Aktenzeichen 00476-13-24, Antragsteller Elfi und Stephan Namokel, zur Überschreitung bzw. Veränderung der Baufelder, Änderung der Erschließung, Änderung der Dachform stattgegeben.

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>Dafür</i>	<i>Dagegen</i>	<i>Enthaltung</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
SEA	03.12.2013	ö.	8	1	0		x

Fassung vom: 04.12.2013

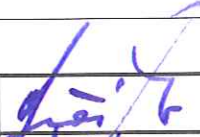

Dateiname : SEA 36-13 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnbebauung Winzerstraße“



rechtliche Grundlagen:

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

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> nein
Bestätigung:	Mitzeichnung federführendes Amt:			Datum:	15.11.13
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:			Datum:	15.11.13



Wendsche

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 "Wohnbebauung Winzerstraße" wurde am 01.08.2013 in Kraft gesetzt.

Die wesentlichen Gebäude entlang der Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße befinden sich im Bau (Haus A-D), das wertvolle denkmalgeschützte Gebäude „Haus Salem“ wird gegenwärtig saniert.

Südlich dieses Denkmals sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwei Baufelder ausgewiesen (Haus E/F). Dieses Grundstück wurde vom Antragsteller erworben.

Abweichend von den Planfestsetzungen beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses anstatt zwei einzelne Gebäude.

Entsprechend Pkt. 5.2. der Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf das Vorhaben der Zustimmung der Denkmalbehörde.

Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung zum beantragten Baukörper liegt grundsätzlich mit Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen vom 16.10.2013 vor. Es wird darin ausgeführt, dass der Umgebungsschutz des Hauses Salem durch das beantragte Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Die Erteilung der Baugenehmigung zu dem beantragten Vorhaben setzt allerdings nach Pkt. 5.2. Textl. Festsetzungen den Abriß des Hauses Winzerstraße 32 voraus.

Unbeachtlich dessen kann über den gestellten Antrag auf Befreiung sach- und ermessensgerecht entschieden werden.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung durch das Architekturbüro Ader wie folgt (gekürzte, interpretierte bzw. auszugsweise Wiedergabe):

...

1. Der vorgesehene Baukörper soll zurückgesetzt werden, um einen möglichst freien Blick auf das Haus Salem zu erreichen, wobei die hintere Linie des Baufeldes Haus E nicht überschritten wird.

2. Der Garten vor dem Haus Salem soll mit dem Garten des Antragsstellers gestalterisch eine Einheit bilden und nicht durch Zäune oder Mauern unterteilt werden. Die Zufahrt wurde auf die Westseite des Hauses verlegt. Stellplätze werden unter dem Haus nachgewiesen. Verkehrswege werden somit auf das Notwendigste reduziert.

Dateiname :SEA 36_13_09_13



3. Die vorgesehene moderne Architektur soll im Kontrast zum Denkmal „Haus Salem“ stehen; jedes Bauwerk mit dem Anspruch seiner Zeit.

...

Auszug Ende

Beantragt wird eine Befreiung für:

1. Gebäudekubatur/Baufelder

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht zwei Baufelder mit den Maßen 10 x 10 m vor.

Die Baufelder sollen faktisch verschmolzen werden, wobei der beantragte Baukörper die Baufelder überragt.

2. Dachform

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan waren für die Gebäude Walmdächer mit 30 Grad Dachneigung vorgesehen.

Beantragt wird ein Flachdach. First und Traufhöhen sind unbeachtlich. Es wird eine Zweigeschossigkeit beantragt.

3. Stellplätze und Zufahrten

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Erschließung von der Ostseite vorgesehen.

Beantragt ist eine Verlegung auf die Westseite. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (Untergeschoß) nachgewiesen.

(siehe Lageplan)

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!

Die planerische Zielstellung wird nicht unterlaufen. Planerisch vorgesehen war neben dem Haus Salem stets die Errichtung eines längeren Baukörpers. Erst durch die Interessenlage des Vorhabenträgers wurde dieser Baukörper in zwei Einzelgebäude aufgelöst. Die Zustimmung der Denkmalbehörde zum Vorhaben liegt vor, insoweit stellt der Antrag eine städtebaulich zu begrüßende Lösung dar. Im Plangebiet sind alle weiteren Bauvorhaben bereits genehmigt und im Bau, Folgewirkungen werden daher nicht erwartet.

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

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern vorliegend keine Befreiung.

Dateiname :SEA 36_13_09_13



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 planbar und festsetzungsfähig gewesen.

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. Allerdings ist der Wunsch des Bauherrn nachvollziehbar und im Gesamtkontext begründet.

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 westliche Nachbar von einem Fortbestand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen kann. Daher wäre der Nachbar vor Erteilung einer Befreiung anzuhören.

Ausführungen zur Begründung des Antrages durch den Bauherrn:

Der Architekt des Antragstellers hat im Stadtentwicklungsausschuss am 12.11.2013 in nicht-öffentlicher Sitzung das Vorhaben vorgestellt und umfänglich begründet. Der Stadtentwicklungsausschuss befürwortete nach interner Diskussion mehrheitlich die Erarbeitung einer entsprechenden Beschlussvorlage mit dem Ziel der Befreiung.

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 keine Gefahr besteht, dass davon Folgewirkungen ausgehen könnten, Nachahmer sind nicht zu erwarten.

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

Straßenansicht

Dateiname :SEA 36_13_09_13

