



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -


X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **SEA 07/14– 09/14**

Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**

federführendes Amt: **Projekt- Investorenleitstelle**

Stand des Verfahrens:					
Gremium:	Stadtentwicklungsausschuss			Sitzungstermin:	01.04.2014
Beratungsstatus:	x	zur Beschlussfassung		Öffentlichkeit:	x öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

Beschlussfassung:				 Siegel, Unterschrift		
abgestimmt am:	01.04.2014	ausgefertigt am:	02.04.2014			
stimmberechtigte Mitglieder:			11			
davon anwesend:	9	Nichtteilnahme:	-			
dafür:	8	dagegen:	-			Enthaltungen: 1

Gegenstand der Vorlage:

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 01.04.2014 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 00023-14-24, Antragsteller Elfi und Stephan Namokel, zur Verschiebung des Baukörpers stattgegeben.

rechtliche Grundlagen:

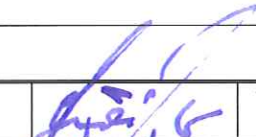
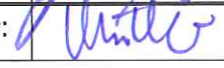
§§ 31 und 33 BauGB sowie § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung

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	01.04.2014	ö	8	-	1		x

Fassung vom: 02.04.2014

Dateiname : SEA 07-14.DOC

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	x	nein
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	20.03.14
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	20.03.14


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 beabsichtigte der Bauherr die Errichtung eines modernen Einfamilienhauses anstatt zwei einzelne Gebäude.

Dafür beantragte der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, was ihm mit Beschluss SEA 36/13-09/14 bauplanungsrechtlich bestätigt wurde.

Nunmehr beantragt der Bauherr vorliegend die Verschiebung seines Baukörpers um 4,15 m nach Norden (siehe Anlage).

Entsprechend Pkt. 5.2. der Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf das Vorhaben – und insoweit auch die Verschiebung des Baukörpers - der Zustimmung der Denkmalbehörde.

Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung zum beantragten Baukörper sowie zur beantragten Verschiebung liegt mit Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 20.03.2014 vor.

Der Entscheidung der Denkmalbehörde vorausgegangen ist der Abriß des ehemaligen Wohngebäudes Winzerstraße 32.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung durch das Architekturbüro Ader u.a. damit, dass mit der Verschiebung die Sichtbeziehung von der Winzerstraße aus auf das Haus Salem verbessert wird. Auf weitere Gründe des Antragstellers wird nicht eingegangen.

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.

Dateiname :SEA 07-14.DOC



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. Ein Verschieben des Baukörpers nach Norden führt zu einer besseren Freistellung des Denkmals Haus Salem und wird somit auch planerisch unterstützt und wäre stets planbar gewesen.

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

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

Dateiname :SEA 07-14.DOC

