



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -


| | |
|----------|--|
| X | Beschlussvorlage |
| | Mitteilung über Eilentscheidung |
| | Informationsvorlage |

Vorlagenr.: **SEA 12/14– 09/14**

Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**
 federführendes Amt: **Projekt- Investorenleitstelle**

| | | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--|------------------------|---------------------|
| Stand des Verfahrens: | | | | | |
| Gremium: | Stadtentwicklungsausschuss | | | Sitzungstermin: | 06.05.2014 |
| Beratungsstatus: | x | zur Beschlussfassung | | Öffentlichkeit: | x öffentlich |
| | | zur Vorberatung | | | nichtöffentlich |

| | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------|
| Beschlussfassung: | | | | | |
| abgestimmt am: | 06.05.2014 | ausgefertigt am: | 07.05.2014 | | |
| stimmberechtigte Mitglieder: | | | | 11 | |
| davon anwesend: | 10 | Nichtteilnahme: | - | | |
| dafür: | 9 | dagegen: | 1 | Enthaltungen: | - |



Siegel, Unterschrift

Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Zulässigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 "Wohnbebauung An der ehemaligen Kaiserbrauerei"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 06.05.2014 beschließt:
 In Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnbebauung An der ehemaligen Kaiserbrauerei“, geführt unter den Aktenzeichen 00083-14-23, Antragsteller Frau Doris Polenz, zur Errichtung von PKW-Stellplätzen und Hausmüllstellplätzen stattgegeben.

rechtliche Grundlagen:

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

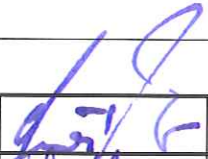
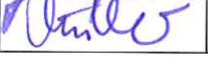
| bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang: | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|----------------------------|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|
| <i>Gremium</i> | <i>Datum</i> | <i>ö./nö.</i> | <i>Beratungsempfehlung</i> | | | <i>Änderung Beschlussvorschlag</i> | |
| | | | <i>Dafür</i> | <i>Dagegen</i> | <i>Enthaltung</i> | <i>ja</i> | <i>nein</i> |
| SEA | 06.05.2014 | ö | 9 | 1 | 0 | | x |
| | | | | | | | |

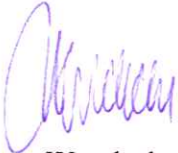
Fassung vom: 08.05.2014

Dateiname : SEA12Mai_Beschluss über die Zulässigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 Wohnbebauung An der ehemaligen Kaiserbrauerei



Angabe der finanziellen Auswirkungen:

| | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|--|--------|----------|
| finanzielle Auswirkungen: | | ja | x | nein |
| <u>Bestätigung:</u> | Mitzeichnung federführendes Amt: |  | Datum: | 23.04.14 |
| | Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister: |  | Datum: | 23.04.14 |



Wendsche

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 wurde am 01.06.2006 in Kraft gesetzt. Nachdem der nördliche Teil des Plangebietes mit neuen Häusern unmittelbar nach Planinkraftsetzung bebaut worden ist, wird nunmehr erst jetzt die Sanierung des bestehenden Hauptgebäudes – die ehemalige Kaiserbrauerei – begonnen. Dabei wurde offensichtlich festgestellt, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze für die Anzahl der Wohnungen im Bestandsgebäude nicht vollumfänglich ausreicht.

Frau D. Polenz stellte daher den Antrag auf Befreiung für die im Plan (Anlage) grün markierten Standorte.

1. Garage 9
2. Standort Müll MFH mit Zugang
3. Standort Müll RH mit Zugang
4. Stellplatz 1 mit Zufahrt
5. Stellplätze 5 bis 10 mit Zufahrt

Begründet wird der Antrag auf Befreiung u.a. damit, dass mit der Sanierung des Mehrfamilienhauses ein höherer Stellplatzbedarf als ursprünglich angenommen erforderlich wird.

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 vorliegend nicht unterlaufen. Die Anzahl der Stellplätze wäre planbar gewesen. Allerdings wird die im vorhabenbezogenen Bebauungs-

Dateiname :SEA 12-14.DOC



plan geführte Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und Berechnung damit deutlich verändert. In einer gesonderten Vereinbarung ist der Eingriff auszugleichen.

2. Erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese Befreiung?

(§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern vorliegend keine Befreiung. Allerdings wird mit der Ausweisung der Stellplätze dem ungeordneten Parken innerhalb des Plangebietes entgegengetreten und ist somit zu befürworten.

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 insoweit berührt, als dass der nördliche und östliche Nachbar von einem Fortbestand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen kann. Insbesondere der nördliche Nachbar (Flurstück 1065/8) bekommt an seine Gartenseite nunmehr Stellplätze angeordnet. Die Nachbarn sind 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.

Voraussetzung für die Erteilung der Befreiung ist, dass durch den Antragsteller eine Vereinbarung mit der Stadt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unterzeichnet wird. Dem Antragsteller wird Gelegenheit gegeben, diesen Eingriff an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen.

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 12-14.DOC

