

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



01.02.2012

Beschlussantrag Nr. : 017-2012

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Wolfen	27.02.2012			
Bau- und Vergabeausschuss	29.02.2012			

Beschlussgegenstand:

Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan Nr. 04/91 "Zentrum-Ost"

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, für das Bauvorhaben „Nachnutzung einer Lagerhalle als Werkzeughandel mit Lageranteil“ einer Befreiung von der Festsetzung der geschlossenen Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Zentrum-Ost“ **nicht** zuzustimmen.

Begründung:

Der Antragsteller möchte von der geschlossenen Bauweise, die im o.g. Bebauungsplan festgesetzt ist, befreit werden. Er wollte das Grundstück Leipziger Straße 92e von der Stadt Bitterfeld-Wolfen erwerben und die vorhandene Baracke als Werkzeughandel mit Lageranteil nutzen. Es wurde ein Ausschreibungsverfahren zum Verkauf durchgeführt, bei dem der Antragsteller nicht der Höchstbietende war. Dies wurde ihm mit Schreiben vom 14.12.2011 mitgeteilt.

Ein Bauantrag kann jedoch unbeschadet Rechte Dritter gestellt werden.

Eine Bauvoranfrage von ihm wurde von der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Oktober 2011 abgelehnt.

Darüber wurde der Bau- und Vergabeausschuss in Form des Berichtes zur Baugesuchsrunde am 12.10.2011 informiert.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04/91 "Zentrum-Ost" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, verankert.

Da die Nutzungsaufgabe der Baracke länger als 7 Jahre zurückliegt, ist das Vorhaben wie eine Neuerrichtung zu beurteilen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden gemäß Ursprungsantrag (Nachnutzung der Halle) folgende Festsetzungen nicht eingehalten:

- geschlossene Bauweise,
- Dachneigung von 36 ° bis 48 °,

- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach, Dachziegel.

Die Berechnungen der Grund- und Geschossflächenzahl konnte nicht geprüft werden, da sie nicht vorlagen.

Nach § 31 Abs.2 BauGB kann von den Festsetzungen befreit werden wenn:

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist,
3. die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Begründung:

Dem Befreiungsantrag kann nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht zugestimmt werden.

zu 1. Die Grundzüge der Planung werden im Allgemeinen nicht berührt, wenn die Änderung von geringer Bedeutung oder im Umfang geringfügig ist. Änderungen dürfen daher nur eine marginale Bedeutung für das Plankonzept haben oder sich nur auf abgegrenzte, kleinräumliche Bereiche des Plangebietes beschränken. Die Änderung der Bauweise hat nicht nur eine marginale Bedeutung auf das Plankonzept. Fast die gesamte Bebauung östlich der Leipziger Straße ist geschlossen. Die Hausgruppe 92 a bis f ist eine städtebauliche Dominante, da der geschlossene gelbe Klinkerbau als besonders prägendes, schönes Gebäude herausragt. Dieser Bereich der Leipziger Straße (Ortsteilzentrum) ist maßgeblicher zentraler Versorgungsbereich für die Altstadt von Wolfen.

zu 2. Die Befreiung mittels städtebaulicher Vertretbarkeit liegt vor, wenn die Abweichung auch einen zulässigen und abwägungsfehlerfreien Inhalt des Bebauungsplanes darstellen könnte. Eine Befreiung kommt dann in Betracht, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse bzw. der Bedarf für konkrete Einrichtungen geändert hat. Die Festlegung der Bauweise ist unbedingt notwendig und optisch wahrnehmbar. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich nicht notwendig. Selbst wenn im Gebäude Leipziger Str. 92e seitlich ein Fenster angeordnet ist und ein Wegerecht besteht, kann durch Anbauen an das Gebäude Leipziger Str. 92f der optische Eindruck der geschlossenen Bauweise gewahrt werden. Die "bloße" Nachnutzung der alten Halle vermittelt keine geschlossene Bauweise.

zu 3. Der Antragsteller hat die Zustimmung der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange nicht eingeholt.

Für die Nichteinhaltung der Dachneigung sowie der Dachausführung müsste noch ein Antrag auf Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen gestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Befreiung nicht statt zu geben.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):

BauGB, BauNVO, GO

Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?

Beschluss-Nr. 187/95 vom 22.11.1995 Ergänzung zum Beschluss-Nr. 113/95 vom 12.04.1995 Satzungsbeschluss

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer/Jahr)?

Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

a) einmalig: keine

b) als Folgekosten (nach Jahresscheiben) keine

c) Haushaltsstelle, Sachkonto, Produkt:

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **017-2012**