Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss

29.03.2012

Beschlussantrag Nr. : 077-2012

☒ aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Wolfen	04.04.2012			
Bau- und Vergabeausschuss	02.05.2012			

Beschlussgegenstand:
Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Doppelhaus bzw. Hausgruppen für die Flurstücke 438 und 443 im Bebauungsplan Nr. 01/95 "Wohnanlage Reudener Straße"

Antragsinhalt:
Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, der Befreiung von der Festsetzung Doppelhaus bzw. Hausgruppen des Bebauungsplanes Nr. 01/95 „Wohnanlage Reudener Straße“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken 438 und 443 zuzustimmen.

Begründung:
Der Antragsteller möchte von der Festsetzung Doppelhaus bzw. Hausgruppe des o.g. Bebauungsplanes befreit werden.
Er beabsichtigt, auf den Flurstücken 438 und 443 der Flur 3 (östlich des Eingangsbereiches) ein Einfamilienhaus zu errichten (siehe Anlage).
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01/95 "Wohnanlage Reudener Straße" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, verankert.
Der Antragsteller sucht ein flächenmäßig größeres Grundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben zudem gezeigt, dass die Nachfrage für die Errichtung von Doppelhäusern enorm gesunken und im Gegensatz dazu die Nachfrage für die Errichtung von Einfamilenhäusern gestiegen ist.
Ein Einfamilienhaus müsste auf den genannten Flurstücken nach § 30 Baugesetzbuch abgelehnt werden, da die Baufläche für ein Zweifamilienhaus oder eine Hausgruppe vorgesehen ist.
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 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. Auf den nördlich gelegenen Flürstücken ist eine Einfamilienhausbebauuung gestattet. Die Befreiung von der Festsetzung eines Doppelhauses bzw. Hausgruppe für diese zwei Flurstücke hat nur marginale Bedeutung auf das Gesamtplankonzept. Für den Betrachter wird der Unterschied optisch kaum wahrgenommen.

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 von Doppelhäusern und Hausgruppen wurde gewählt, um möglichst vielen Bauherren vielfältige Bebauungsmöglichkeiten anzubieten. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Dezember 2000 kam keine Anfrage für ein Doppelhaus bzw. eine Hausgruppe am Standort. Auf den geänderten Bedarf kann durch eine Befreiung kurzfristig reagiert werden.

zu 3. Der Antragsteller muss die Zustimmung der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer einholen. Träger öffentlicher Belange werden von der Änderung nicht betroffen. Die Genehmigungsbehörde wird im Verfahren nochmals prüfen, ob die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (nur bei deren Einhaltung wird der Befreiungsantrag genehmigt).

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):
BauGB, BauNVO, GO

Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?
Beschluss-Nr. 155/2000 vom 15.11.2000 Satzungsbeschluss zum B-Plan 01/95

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: **077-2012**

Anlagen: Auszug aus B-Plan