

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



29.06.2016

Beschlussantrag Nr. : 106-2016

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung
Budget / Produkt: 43/ 51.10.01

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Bau- und Vergabeausschuss	13.07.2016			
Ortschaftsrat Wolfen	10.08.2016			

Beschlussgegenstand:

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" zur Überschreitung der Baugrenze für eine Balkonanlage

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung Schule in Wohnen“ der beantragten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“ zur Überschreitung der Baugrenze von 1,50 m zur Errichtung einer Balkonanlage zuzustimmen.

Die Zustimmung durch die Versorgungsträger bleibt von dieser Befreiung unberührt.

Begründung:

Da die Frist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bereits am 19.07.2016 endet und innerhalb der Zeitspanne nur der Bau- und Vergabeausschuss (BVA) am 13.07.2016 fristgerecht beteiligt werden kann, ist es erforderlich von der regulären Beratungsfolge abzuweichen und den Ortschaftsrat Wolfen erst nach der Sitzung des BVA zu beteiligen. Der Ortschaftsrat Wolfen wird die Thematik dann erst regulär am 10.08.2016 beraten können. Mit dem Ortsbürgermeister Herrn Krillwitz wird parallel die Verfahrensweise abgestimmt. Im Übrigen gilt das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag als erteilt, wenn es bis zum Fristende am 19.07.2016 nicht verweigert wird.

Der Antragsteller möchte die festgesetzte Baugrenze mit einem Balkon um 1,50 m überschreiten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Wolfen, verankert.

Der Antrag auf Nutzungsänderung Schule in Wohnen müsste nach § 30 Baugesetzbuch abgelehnt werden, da die festgesetzte Baugrenze überschritten wird. Der Antragsteller möchte die festgesetzte Baugrenze am nordöstlichen Teil des Gebäudes mit einem Balkon um insgesamt 1,50 m überschreiten.

Laut Punkt 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Bebauungsgrenze mit einem Balkon bereits regulär um 0,50 m überschritten werden. Damit wird die zulässige Baugrenze also um weitere 1,00 m überschritten.

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. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um 1,50 m hat nur eine marginale Bedeutung für das Plankonzept.
- 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. Für die Wohnungen im Gebäudeteil Sporthalle, die keine Gartenbereiche haben, ist die Balkonanlage ein erheblicher Zugewinn an Wohnqualität. Wenn man die Nordostfassade betrachtet, ist die geplante Balkonanlage ein wichtiges architektonisches Element und ist damit städtebaulich vertretbar.
- zu 3. Auswirkungen auf nachbarliche Interessen sind nicht zu erwarten. Die geplante Balkonanlage beeinträchtigt die gegenüberliegende Bebauung im WA9 unwesentlich, da zwischen der Balkonanlage und dem WA9 noch ein öffentlicher Weg liegt und sich dann noch die Gartenflächen des WA9 anschließen, die noch mit Nebenanlagen bebaut werden können.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Versorgungsträger sind auch Träger öffentlicher Belange nicht von der Änderung betroffen.

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

BauGB, BauNVO, KVG-LSA

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

071-2015, Satzungsbeschluss BP Nr. 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“ v. 10.06.2015

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer/Jahr)?

Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)

- wurde durchgeführt
 ist nicht notwendig

Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

- a) Unterkonten:**
- b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):**
- c) Betrag in € einmalig: Keine**
- d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: Keine**

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **106-2016**

Anlagen:

- Anlage 1 Auszug aus dem B-Plan Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße"
- Anlage 2 Lageplan Bauantrag