

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/465/2019/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	04.02.2020				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	20.02.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.04.2020				

Titel:

Bebauungsplan Nr. 112 "Hans-Heinen-Straße mit örtlichen Bauvorschriften" – Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 4

Beschluss:

Der Absicht, für die Umnutzung eines Wohnraumes in eine Praxis für Hypnose und Psychotherapie von der Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hans-Heinen-Straße mit örtlichen Bauvorschriften“ zum Ausschluss Freier Berufe ab dem ersten Obergeschoss zu befreien, wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) § 4 Abs. 6 Nr. 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 03
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten.

Zusammenfassung/Fazit:

Die Antragstellerin beabsichtigt, im ersten Obergeschoss eines Wohnhauses in der Humperdinckstraße einen Wohnraum für eine Praxis für Hypnose und Psychotherapie zu nutzen. Der an dieser Stelle im Stadtbezirk Nord wirksame Bebauungsplan Nr. 112 „Hans-Heinen-Straße mit örtlichen Bauvorschriften“ steht diesem Vorhaben dem Grunde nach entgegen, denn eine Praxis für Hypnose und Psychotherapie zählt zu den Freien Berufen, die der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 ab dem ersten Obergeschoss regelmäßig verbietet.

Für dieses Vorhaben wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes gestellt. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB liegen vor. Mit der Beschlussvorlage wird nach den Vorschriften der Hauptsatzung dem Antrag stattgegeben.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Anlass der Beschlussvorlage ist ein Antrag (Anlage 2) einer Bauherrin zur Nutzungsänderung eines Wohnraumes in der Humperdinckstraße 28 in eine Praxis für Hypnose und Psychotherapie.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des am 26. September 1994 im Amtsblatt der Stadt Dessau bekanntgemachten Bebauungsplanes Nr. 112 „Hans-Heinen-Straße mit örtlichen Bauvorschriften“ (Anlage 4).

Lt. der Festsetzung Nr. 4 des vorgenannten Bebauungsplanes ist ab dem ersten Obergeschoss nur eine Wohnnutzung zulässig mit der Folge, dass Freie Berufe, zu denen eine Praxis für Hypnose und Psychotherapie gehören, dem Grunde nach verboten sind. Das Vorhaben kann dennoch zugelassen werden, wenn von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden kann.

Lösungsvorschlag

Eine Abweichung bzw. Befreiung kann nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und:

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

zu den Grundzügen der Planung

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende planerische Konzeption bestimmt die Grundzüge der Planung (BVerwG Beschl. v. 20.11.1989 – 4 B 163.89). Maßgeblich sind daher die Begründung zum Bebauungsplan, die im Rahmen der Aufstellung gefassten Beschlüsse und die Bestimmtheit der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach dem Wortlaut der Begründung zum Bebauungsplan sollte die Freihaltung aller Geschosse über dem Erdgeschoss für Wohnnutzungen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen. In den Erdgeschossen sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, Gewerbebetriebe zu errichten, die das Wohnen nicht stören und der Deckung eines Gebietsversorgungsbedarfs dienen. Diese städtebauliche Zielsetzung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen zur Erfüllung der kulturellen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Denn die Freien Berufe haben einen festen Platz in vielen Lebensbereichen. Gerade die Gruppe der Heilberufe und der im Partnerschaftsgesellschaftsgesetz (PartGG) genannten selbstständig ausgeübten Berufsbilder des Psychologen, der Hebammen und Heilmasseure gehören heute zu den Freien Berufen, für die es in Wohngebieten einen besonderen Bedarf gibt. Darunter befinden sich auch solche Berufsgruppen, die ihre Tätigkeiten in Räumen innerhalb von eigenen Wohnungen anbieten, ohne dass sie damit die eigene Wohnnutzung aufgeben und das Wohnen in allen anderen Bereichen des Wohngebäudes stören. Danach ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung hier nicht berührt sind.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

- nicht zutreffend –

städtebaulich vertretbar

Die Voraussetzung ist gegeben. Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar; sie wäre, wenn sie Inhalt einer Planänderung wäre, mit den Planungsleitsätzen des § 1 BauGB zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der Gesundheit der Bewohner und der Belange der Wirtschaft mit dem Abwägungsgebot vereinbar. Der Bebauungsplan Nr. 112 „Hans-Heinen-Straße mit örtlichen Bauvorschriften“ ist deshalb auch anpassungsfähig. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen werden Bestandteil einer gesonderten Beschlussfassung.

offenbar nicht beabsichtigte Härte

Aus den gleichen Gründen, wie unter zu den Grundzügen der Planung dargestellt, würde der Totalausschluss der Freien Berufe hier zu einer nicht beabsichtigten Härte im Sinne des § 31 Absatz 2 Nr. 3 BauGB führen.

Das Festhalten an der Festsetzung Nr. 4 wäre deshalb auch eine unbillige Härte, ebenso auch das Abwarten auf eine Änderung des Bebauungsplanes.

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das ergibt sich aus dem überschaubaren Umfang der hier zur Beurteilung anstehenden Tätigkeiten und des damit verbundenen Beschäftigten- und Besucherkreises.

Mit den begehrten Öffnungszeiten von Montag bis Freitag, jeweils von 10:00 Uhr bis 18:00 Uhr, bei höchstens drei bis fünf Konsultationen pro Tag, bei einer Praxisgröße von 42 m² und bei nur einem Therapeuten werden Störungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen.

Somit ist nach Prüfung der in § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung vorgeschriebenen Voraussetzungen einzuschätzen, dass es aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist, der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Da die Erteilung einer Befreiung eine Ermessensentscheidung darstellt („Kann-Vorschrift“), wurde überschlägig geprüft, ob gewichtige öffentliche Belange mit städtebaulichem Bezug der Erteilung der Befreiung entgegenstehen könnten. Das ist vorerst nicht zu erwarten. Das beantragte Vorhaben eignet sich auch nicht als Berufungsfall für andere Vorhaben. Die Möglichkeit zur Erteilung der Befreiung beruht auf den Besonderheiten des konkreten Einzelfalls, die sich daraus ergeben, dass aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens zum einen negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind und zum anderen in der Umgebung außerhalb des Bebauungsplangebietes Umnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zu verzeichnen sind (z. B. für eine Arztpraxis).

Anlage 2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Darstellung des umzunutzenden Bereiches im ersten Obergeschoss

Anlage 3 Lageplan Humperdinckstraße 28

Anlage 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 112 „Hans-Heinen-Straße mit örtlichen Bauvorschriften“