

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/041/2010/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	08.02.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.02.2010				

Titel:

Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 108 - Am Elbpavillon

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 108 – Am Elbpavillon für das Grundstück Kornhausstraße (Flur 6, Flurstück 666) wird zugestimmt

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung: keine

Zusammenfassung/ Fazit: - -

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Schönemann
Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau liegt ein Antrag zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 – Am Elbpavillon vor (Anlage 2).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 – Am Elbpavillon. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für diesen Bereich u. a. eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen fest. Ziel dieser Festsetzung ist die Fortführung des vorhandenen städtebaulichen Charakters des Straßenzuges.

Der Eigentümer des Flurstückes 665 plant nun den Anbau einer eingeschossigen Doppelhaushälfte an sein vorhandenes, auf o. g. Grundstück befindliches, zweigeschossiges Wohngebäude.

Da diese Planung nicht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entspricht, wurde von dem Bauherrn ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise gestellt.

Soweit der Antragsteller beabsichtigt, an seinem Vorhaben festhalten zu wollen, sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Bei Vorlage nur einer der vorgenannten Tatbestände kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen.

Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. März 1999- 4 B 5/99- , BR S. 62 Nr. 99) ist bei der Beantwortung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, von folgenden Überlegungen auszugehen.

Der Bebauungsplan, der nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen ist, hat Rechtsnormcharakter. Seine Festsetzungen sind für das Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich strikt verbindlich. Der Gesetzgeber stellt mit § 31 Abs. 2 BauGB ein Instrument zur Verfügung, das trotz dieser Rechtsbindung im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein Mindestmaß an Flexibilität schafft. Der Gesetzgeber knüpft die Befreiung aber an genau umschriebene Voraussetzungen. Durch das Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt er sicher, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beliebig durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden. Ob die Änderung der Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab.

Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. Sie darf jedenfalls von den Festsetzungen, die für die Planung tragend sind, nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleich gelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen. Die Befreiung darf nur eine "Randkorrektur" darstellen, die gegenüber dem planerischen Willen der Gemeinde von minderm Gewicht ist (vgl. VG Karlsruhe, Urt. v. 21.04.2004 - 10 K 2980/03).

Es ist nicht zu befürchten, dass durch die beantragte Befreiung die **Grundzüge der Planung** beeinträchtigt werden, da sich die geplante eingeschossige Bebauung aus städtebaulicher Sicht in die vorhandene Umgebung einfügt und alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Mit der geplanten Doppelhausbebauung wird dem Grundzug der Planung, die straßenbegleitende Bebauung fortzusetzen, weiterhin entsprochen.

zu § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gründe des Wohles der Allgemeinheit die die Befreiung erfordern sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

zu § 31 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die geplante Abweichung ist **städtebaulich vertretbar**, da der durch das Bauvorhaben geplante Höhengsprung zum First der bereits bestehenden Doppelhaushälfte unter 1,00 m bleibt.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann diese Höhendifferenz beim geplanten Vorhaben als hinnehmbar betrachtet werden, da hierdurch das bestehende Straßen- und Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Befreiung keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden, da das geplante Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise angebaut werden soll (BVerwG, 24.02.2000, 4 C 12/98).

Auch bei einer Bebauung, welche die Mindestforderung hinsichtlich der 2-Geschossigkeit einhält und somit B-Plan konform wäre, würde sich die gleiche Gestaltung in den Abmaßen und der Kubatur des Baukörpers ergeben.

Zu § 31 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Eine offenbar **nicht beabsichtigte Härte** welche eine Befreiung erfordern sind vorliegend nicht zu erkennen.

Da Bauherr und Nachbar ein und dieselbe Person sind, ist davon auszugehen, dass die **nachbarlichen Interessen ausgeglichen** sind. Weitere nachbarliche Interessen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Anlage 2 - Befreiungsantrag

Anlage 3 - Lageplan