

Beschlussvorlage

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 10.09.2015

Beratung: ..x. Hauptausschuss Sitzung am: 29.09.2015

Beschluss: ..x. Hauptausschuss Sitzung am: 29.09.2015
Beschluss-Nr.: H 07/164/15

Betreff: Bauvorhaben Hochsitz 14 - Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Südost“

Der Hauptausschuss beschließt,

den Antrag nach § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) auf Abweichung von den textlichen Festsetzungen des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Südost“ hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Festsetzung Nr. 3), hier Überschreitung der Gebäudegrundfläche und der zulässigen Vollgeschosse, sowie hinsichtlich der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen (Festsetzung Nr. 6) für das bestehende Wohngebäude zu befürworten.

Die Bauverwaltung / Facility Management wird beauftragt, das Einvernehmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, hier Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB, gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu erteilen.

Begründung:

Das Wohnhaus Hochsitz 14 hatte bereits vor Inkrafttreten des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Südost“ eine Wohnfläche von 450 m² im Bestand, wobei sich im Erdgeschoss zusätzlich eine gewerbliche Nutzung (Gastronomie) befand. Für das Vorhaben des Bauherrn, das Erdgeschoss zu zwei behindertengerechten Wohnungen auszubauen, bedarf es eines Antrages auf Nutzungsänderung. Da bereits das Bestandsgebäude nicht den Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 6 des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Südost“ entspricht, ist ein Antrag auf Abweichung nach § 31 (2) Baugesetzbuch notwendig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des B-Plans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und entweder

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die dort genannten Voraussetzungen liegen hier vor.

Die Grundzüge der Planung werden durch eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss

von Gewerbe- in Wohnraum nicht berührt. Dies betrifft sowohl die Art, (Wohnbaufläche) als auch das Maß (GRZ < 0,3) der baulichen Nutzung.

Zu den Gründen des Allgemeinwohls zählt u.a. auch die Bereitstellung ausreichenden Wohnraums zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Befriedigung eines dringenden Wohnbedarfs kann eine Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls rechtfertigen. Ein solcher dringender Wohnbedarf liegt in Wildau vor. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben, denn die Stadt Wildau verfolgt das planerische Ziel, hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Plangebiets die Festsetzungen einheitlich für alle Grundstücke umzusetzen. Hier wird zwar Rücksicht auf den Altbestand und dessen Bestandsschutz genommen, aber es ist keine Privilegierung über den Bestandsschutz hinaus durch die Aufnahme von Ausnahmen vorgesehen. Das Ziel der langfristigen Sicherung wird somit nicht durch die Nutzungsänderung vorhandener Räume in einem bestehenden Haus gefährdet. Eine Privilegierung über den Bestandsschutz hinaus ist mit der Befreiung nicht verbunden.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB stehen auch nachbarliche Interessen nicht entgegen. Das Bestandsgebäude wird nicht vergrößert, die Räume, für die eine Nutzungsänderung beantragt wird, sind bereits vorhanden, das Grundstück grenzt westlich und südlich an eine Waldfläche. Der durch die Nutzung des Grundstücks ausgelöste Verkehr wird durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung geringer. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Auch der geplante Balkonanbau ist nach der „Gestaltungssatzung Waldsiedlung“ in dieser Form zulässig.

Die Durchführung des Textbebauungsplans würde zu einer nicht beabsichtigten Härte gegenüber dem Bauherrn führen. Das Bestandsgebäude würde weiterhin im Erdgeschoss leer stehen müssen, Verfall und Verwahrlosung der baulichen Anlage wären die Folge.

Für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Beschluss sind keine finanziellen Auswirkungen verbunden.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:
abgelehnt:
zurückgezogen:
überwiesen an den Ausschuss:
beschlossen mit den Änderungen:

Vermerk:

Es war(en) Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

U. Malich
Dr. Uwe Malich

Vorsitzender des Hauptausschusses

