Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-60 Bauverwaltung

kr/kai

BV/071/13

Drucksache Nr.
öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 36, Gewerbegebiet Rodt;
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes;
Bauvorhaben: An- und Einbau einer Backvorbereitung und eines Lagers an bestehenden Einzelhandelsmarkt auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 34, Flurstück 2031, Schemmen 4, Marienheide

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	18.07.2013			

Sachverhalt:

Mit Bauscheinnummer 1168/04 wurde am 19.09.2011 die Baugenehmigung für die Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes genehmigt. Das Bauvorhaben war nur in Verbindung mit einer Befreiung von den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes (Überschreitung der vorhandenen Baugrenze um ca. 35 qm) genehmigungsfähig.

Das Vorhaben wurde bisher nicht ausgeführt; die Baugenehmigung ist drei Jahre gültig und kann auf Antrag verlängert werden.

Der nun geplante Anbau eines Lagers an der Südostseite des Einzelhandelmarktes überschreitet die gleiche Baugrenze um ca. 46 qm.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Rodt“. Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es insbesondere den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Im Bebauungsplan Nr. 36 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Baunutzungsverordnung dürfen Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Das geplante Vorhaben überschreitet die Baugrenze um ca. 46 qm in Richtung Süden.

Nach § 31, Abs. 2 BauGB stellt die Befreiung eine Durchbrechung des bauleitplanerischen Konzeptes dar. Sie ermöglicht eine Abweichung von den Festsetzungen des Bauungsplanes auch unter nicht planerischen Gesichtspunkten.

§ 31, Abs. 2 BauGB sieht als abweichende Situation an, dass

Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern

oder

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

oder

die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Weitere Voraussetzungen für eine Befreiung nach allen drei Fällen sind, dass **die Grundzüge der Planung nicht berührt werden** und **die Abweichung und Würdigung von nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind**.

Nach § 31, Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist dann anzunehmen, wenn die Befreiung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, das heißt der Anbau eines Lagers steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Zusätzlich zu den Befreiungstatbeständen kommt die Anforderung hinzu, dass die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Nachbarliche Interessen werden nicht tangiert.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31, Abs. 2 BauGB wird erteilt.

I. A. Armin Hombitzer Marienheide, 18.06.2013