



kr/yk

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 68 "Konversion Griemeringhausen, Teil A Gewerbe";  
Befreiung von festgesetzten maximalen Höhen bei der Errichtung eines Technikums mit Büro- und Schulungsräumen sowie der Errichtung von zwei Garagen auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück 639, Marienheide, Zum Schlahn

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	12.09.2013			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Technikums mit Büro- und Schulungsräumen und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück 639, Zum Schlahn, Marienheide.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A Gewerbe“. Die Höhe der geplanten baulichen Anlage beträgt 412,85 m über NN.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 beschlossen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A Gewerbe“ ein 8. vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen, weil bei einer Bebauung die unterschiedlichen Höhenzonierungen Probleme bei einer sinnvollen Anordnung der baulichen Anlagen bereiten. Aus diesem Grund ist es zweckmäßig die Höhenfestlegungen für das gesamte Areal mit weniger Zonierungen zu staffeln und die bislang höchstmögliche Höhe der jeweiligen Quartiere einheitlich festzuschreiben. Von dieser Änderung ist auch das Baugrundstück Flurstück 639 betroffen. Für das Flurstück 639 beträgt nach der

8. Änderung die festgesetzte höchstmögliche Höhe 414 m ü. NN. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Anpassung an die topographischen Gegebenheiten. Hierzu verweise ich auf die Beschlussvorlage BV/050/13.

Um eine Baugenehmigung für das vg. Bauvorhaben vor der 8. Änderung des vg. Bebauungsplanes erteilen zu können, ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den derzeitigen Höhenfestsetzungen (412 m ü. NN) zu erteilen.

Gemäß dieser Bestimmungen kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

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.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung von der jetzigen Höhenfestsetzung 412 m ü. NN nicht berührt.

Bereits mehrfach wurden die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten wurde vorhandenes einbaufähiges Erdmaterial für die Herrichtung und Profilierung der einzelnen Gewerbegrundstücke verwendet. Dies hatte zur Folge, dass in einigen Teilbereichen des Bebauungsplans angenommene und zugrunde gelegte Geländehöhen und die hieraus festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht mehr miteinander korrespondierten.

Dass durch die veränderte Höhe (412,85 m ü. NN) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird schon dadurch dokumentiert, dass die 8. Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens möglich wird.

Eine Befreiung ist nur zulässig, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vorliegend ist eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen nicht zu erkennen. Dies trifft gleichermaßen auch bei der Beurteilung der nachbarlichen Interessen zu, welche gebührend zu berücksichtigen sind. Das heißt die höchstmögliche Höhe der jeweiligen Quartiere auf den Nachbargrundstücken werden ebenfalls im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A Gewerbe“ fortgeschrieben.

Anlage

## **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Technikums mit Büro- und Schulungsräumen in einer Höhe von 412,85 m über NN auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück 639 in Marienheide, Zum Schlahn, wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 27.08.2013