Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-60 Bauverwaltung

kr

BV/050/17

Drucksache Nr.
öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen (Firstrichtung) des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion-Griemeringhausen„ Teil A, 5. Änderung

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.06.2017			

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **Ja** ☒ **Nein**

Einnahmen		**Ausgaben**	
Finanzplan		**Ergebnisplan**	
Kostenstelle		**Produkt**	

Sachverhalt:

Das Grundstück Gemarkung Marienheide , Flur 53, Flurstück 687 ist mit einem bauaufsichtlich genehmigten Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung und einer Lagerhalle entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion-Griemeringhausen“, Teil A bebaut. Nun beabsichtigt der Antragsteller eine weitere Lagerhalle auf dem v. g. Grundstück zu errichten.

Die Firstrichtung der geplanten Lagerhalle mit einem (Flachdach (5 Grad) widerspricht den Festsetzungen des v. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ergibt sich die Firstrichtung aus dem Verhältnis der Seiten des Gebäudes zueinander.

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB können aus städtebaulichen Gründen, insbesondere die Firstrichtung der baulichen Anlage im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vorliegend handelt es sich um eine städtebauliche Festsetzung. Sie muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Auch die Gestaltung des Ortsbildes unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann diese Festsetzung rechtfertigen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die an den Baugebietsrändern festgelegte Ausrichtung der Hauptfirstrichtung eine durchgängige Traufstellung der Gebäude zum Ortsrand hin in

nordöstlicher Richtung ergeben, so dass die Ortsrandausbildung mit der Eingrünung und der Kulisse der dunklen Dacheindeckung einem einheitlichen, zurückhaltenden Eindruck vermittelt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen insbesondere befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- insbesondere die Abweichung städtebaulich vertretbar und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, auch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, da die geplante bauliche Anlage mit einer flachen Dachneigung und einer geringen Gebäudehöhe (ca. 5,80 m) städtebaulich nicht weiter ins Gewicht fällt. Der zurückhaltende Eindruck zum Ortsrand wird auch mit geänderter Hauptfirstrichtung des Gebäudes weiterhin vermittelt.

Eine traufständige Stellung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstück mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht zudem eine bessere Grundstücksausnutzung, um beispielsweise eine weitere Gewerbehalle errichten zu können oder um größere Lade- und Rangierflächen auf der betrieblichen Vorfläche bereitzuhalten. Auch ist die traufständige Stellung des Gebäudes mit Dachflächen in Südausrichtung zur Errichtung von Solarenergie besser geeignet. Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unter anderem eine wichtige Maßnahme, um das planerische Ziel zur Förderung des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu erreichen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes, von denen im vorliegenden Fall befreit werden soll, gehört nicht zu den Vorschriften, die die Gemeinde als Satzungsgeber als nachbarschützende Sicherung erlassen muss. Auch die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Festsetzung über die Firstrichtung nicht nachbarschützend ist.

Die Würdigung nachbarlicher Interessen hat jedoch unabhängig davon zu erfolgen, ob diese Interessen sich auf nachbarschützende Vorschriften stützen können oder nicht. Durch die Veränderung der Stellung (Firstrichtung) des Baukörpers am Ortsrand wirkt dieser nicht rücksichtslos; nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Volker Müller Marienheide, 22.05.2017