

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Str.“  
Überschreitung der Höhenlage

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	12.08.2020			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Zweifamilienhauses in der Bergstraße auf dem Grundstück, Gemarkung Marienheide, Flur 5, Flurstück 2296. Es handelt sich hierbei um eine klassische Baulücke in zentraler Lage im Hauptort von Marienheide, die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“ liegt, welcher am 05.06.1997 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche eine einheitliche maximale Traufhöhe von 376 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 380 m ü. NHN fest. Das Gelände der vorhandenen Bebauung (Bergstraße 2; mittig ca. 369,42 m) und des geplanten Baukörpers (mittig ca. 371,71 m) steigt jedoch im Verlauf der Bergstraße ausgehend vom Bockelsburger Weg um ca. 2,0 m – 2,50 m an, ohne dass die

Topografie dieser Baulücke bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt worden ist. Für den geplanten Neubau bedeutet dies, dass er trotz ansteigendem Gelände in der gleichen Höhenlage zum Bestand errichtet werden müsste. Die Einhaltung der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhen hätte somit zur Folge, dass sich der geplante Baukörper stark in den Hang eingraben müsste. Eine barrierefreie Erreichbarkeit des Grundstückes wäre faktisch nicht möglich.

Nach § 31 Abs. 2. BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte ist anzunehmen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Sonderfall erscheinen lassen. Dies ist aufgrund der topographischen Besonderheiten des Grundstückes der Fall. Eine Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe um ca. 2,0 m ist ebenso städtebaulich vertretbar, da sich der geplante Baukörper in die vorhandene Höhenlage der Bebauung einfügt und auch keine belastende Fernwirkung aufweist.

Die Überschreitung der zulässigen Höhenfestsetzung ist das Ergebnis eines städtebaulich vertretbaren Umplanungsprozesses zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn. Abschließend ist festzustellen, dass die Überschreitung der Höhenfestsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Befreiungstatbestände gem. § 31 Abs. 2 BauGB sind erfüllt, sodass die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für das Bauvorhaben zu erteilen.

Anlagen:

- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“
- Lageplan, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens

## **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“ hinsichtlich der Überschreitung der Höhenlage von der First- und Traufhöhe der baulichen Anlage um ca. 2,0 m wird erteilt.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 22.07.2020