

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Marienheide-Winkel“
Bauvorhaben: Errichtung eines kirchlichen Mehrzweckgebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 2, Flurstück 1125 in Marienheide, Zum Winkeler Berg

Beratungsfolge:

	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				25.08.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines kirchlichen Mehrzweckgebäudes auf dem o.g. im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 liegenden Grundstücks.

Beurteilungsgrundlage ist § 30 Abs. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes sind für den Standort des Gebäudes Zonen ausgewiesen, die jeweils unterschiedliche Wandhöhen festsetzen. Das geplante Gebäude überschreitet an der Nordseite die zulässige Wandhöhe von 4 m um 4,92 m Höhe sowie in einer Tiefe von 8,50 m und in einer Breite von 3 m auslaufend auf 0 m.

Mit Schreiben vom 30.05.2005 wird eine Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe (4 m) beantragt, mit der Begründung, dass die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 4,92 m auf einer Fläche von 14 m² im Verhältnis zum Gesamtgebäude gering sei.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Befreiung erteilen. Diese Vorschrift 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 ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung, wenn es zur Wahrnehmung des jeweiligen öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen. Zweifelsfrei liegen Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die eine Befreiung erfordern nicht vor, da es möglich ist, das beantragte Gebäude so zu konzeptualisieren, dass es den Festsetzungen entspricht, ggf. entsprechend zu verkleinern.

Die **städtebauliche Vertretbarkeit ist dann anzunehmen**, wenn die Befreiung mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Städtebaulich vertretbar ist mithin alles, was in einem Bebauungsplan planbar wäre, so dass jede andere vertretbare Lösung die Planentscheidung ersetzen kann.

Im vorliegenden Fall ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, durch die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe auf einer Fläche von 14 m² werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, zumal auf der angrenzenden Fläche ein Gebetshaus errichtet werden soll.

Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 27.Jul.2005