

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebiet Rodt
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Bauvorhaben: Erweiterung eines Einzelhandelsmarktes auf den Grundstücken Gemarkung
Marienheide, Flur 34, Flurstücke 2030, 2031 in Marienheide, Rodt, Schemmen 4

Beratungsfolge:

Abstimmungsergebnis

Sitzungs-

einst.

Enth.

Gegen.

termin

Bau- und Planungsausschuss

09.09.04

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Es ist geplant, den Einzelhandelsmarkt in Marienheide, Schemmen 4 um ca. 170 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Eine Verkaufsflächenvergrößerung wird aufgrund geänderter Logistik der Warenbevorratung der Mieterin erforderlich. Das Warensortiment wird nicht verändert.

Das Erscheinungsbild des vorhandenen Marktes bleibt weitestgehend erhalten, da zum Zwecke der Erweiterung der hintere Giebelbereich lediglich um ca. 11,50 m verlängert wird.

Die Giebelansicht bleibt somit in ihrer Form und Größe unverändert und passt sich weiterhin dem städtebaulichen Bild an.

Die Veränderung ist lediglich im Traufbereich ersichtlich (Verlängerung der Ansichtsfläche), welches aber als nichtstörend eingestuft werden kann.

Durch den geplanten Anbau wird die vorhandene Baugrenze geringfügig, d.h. um ca. 35 m² überschritten.

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 südöstliche Baugrenze um ca. 35 m².

Nach § 31 Abs. 2 BauGB stellt die Befreiung eine Durchbrechung des bauleitplanerischen

Konzepts dar. Sie ermöglicht eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter nichtplanerischen 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 unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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, d.h. die Erweiterung des Marktes steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Erweiterung soll auf der im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen. Auf dieser Fläche befinden sich bereits heute Stellplätze durch die Erweiterung entfallen insgesamt 14 Stellplätze. Dennoch sind die verbleibenden Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche) ausreichend.

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. Die geplante Grenzbebauung ist durch eine bestehende Grenzbebauungsbauast gesichert.

Darüber hinaus hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 20.07.04 die erforderliche Zustimmung (Angrenzung an die L 306) in Aussicht gestellt. Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des vg. Bebauungsplanes zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

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

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 23.Aug.2004