

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A“

Bauvorhaben: Errichtung einer Betriebshalle mit integriertem Büro- und Verwaltungstrakt (1. Bauabschnitt) auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück Teil aus 662 in Griemeringhausen

Beratungsfolge:

	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				09.09.04

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Betriebshalle mit integriertem Büro- und Verwaltungstrakt (1. Bauabschnitt) auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 13, Flurstück Teil aus 662 in Griemeringhausen.

Am 12.01.2004 ist ein positiver Vorbescheid für die Errichtung einer Betriebshalle auf dem vg. Grundstück ergangen.

Im jetzt anhängigen Genehmigungsverfahren wird festgestellt, dass der in Aussicht genommene Standort unterschiedliche Höhen festsetzt. Die Höhendifferenz beträgt 2 m. Bei der Planung des Bauvorhabens kann diese Höhendifferenz nicht eingehalten werden, aufgrund dieser Tatsache wird ein Antrag auf Befreiung von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 beantragt mit der Begründung, dass im Rahmen der Grundstückseinmessung festgestellt worden ist, dass der hangseitige Teil des Grundstücks soweit mit Erdreich aufgefüllt worden ist, dass das Grundstück eine veränderte Fläche aufweist und somit die Einhaltung der max. Gebäudehöhe nicht mehr möglich ist. Die neu geplante Halle weist in diesem zu hoch aufgeführten Bereich eine Höhenüberschreitung von 0,87 m auf.

Im vg. Bebauungsplan wurde für den Standort auf dem in Aussicht genommenen Grundstück (hangseitig) eine bauliche Höhenbegrenzung von + 416 m ü. NN. festgesetzt, um eine Gebäudeterrassierung zu erreichen.

Auf dem vorderen Teil des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wurde die Höhe auf + 418 m ü. NN. festgesetzt.

Aufgrund der in diesem Bereich durch die Gemeinde eingebauten Erdmassen überschreitet die Halle die geplante Höhenfestsetzung um 0,87 m.

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, 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.

Zweifelsfrei liegen Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die eine Befreiung erfordern, nicht vor.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. 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.

Die Grundzüge der Planung dürfen nicht angetastet werden. Dies verdeutlicht, dass durch die Befreiungsentscheidung nicht in die Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen werden darf, d.h. die Befreiung kann nicht eine notwendige Planänderung ersetzen.

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt eine Planänderung herbeizuführen. Ein Vorhaben berührt dann die Grundzüge der Planung, wenn von ihm eine negative Vorbildwirkung auf andere Baugrundstücke ausgeht. Das ist hier nicht der Fall.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

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

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 24.Aug.2004