

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/635/2021 Datum: 17.09.2021 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Louisa Dieckmeyer		
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 "Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße" für das Grundstück "Heideweg 7" (Überschreitung der Grundflächenzahl u. der Baugrenze, Bebauung von privaten u. öffentlichen Grünflächen)			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	28.09.2021	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	14.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 „Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße“ mit dem Ziel der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baugrenze sowie der Bebauung von privaten und öffentlichen Grünflächen auf dem Grundstück „Heideweg 7“ (Flurstück 46/3, Flur 10, Gemarkung Laer) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück „Heideweg 7“ ist der Neubau einer Überdachung sowie die Erweiterung eines Baustofflagerplatzes und die Versetzung eines Regallagers für einen Baufachhandel geplant. Dafür erbittet der Antragsteller mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 328 „Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße“.

1. Überschreitung der Grundflächenzahl:

Im Bebauungsplan ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Da sich im nördlichen Grundstücksbereich im Bereich der Zufahrt die Kundenstellplätze für die Ausstellung und den Verkauf des Baufachhandels befinden, sind die vorhandenen und die geplanten Lagerflächen im südlichen Grundstücksbereich platziert. Die Lage und Größe des Baustofflagerplatzes wurden nach Angaben des Antragstellers unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe und des innerbetrieblichen Fahrzeugverkehrs geplant. Somit ergebe sich durch Gebäude und befestigte Flächen für Zufahrt, Stellplätze und Lagerplatz insgesamt eine überbaute und befestigte Fläche von 11.860,57 m² und eine GRZ von bis zu 0,75 (wird im Detail vom Landkreis Osnabrück geprüft, reduziert sich ggf.). Die gem. § 19 BauNVO max. zulässige GRZ von 0,8

werde dabei also nicht überschritten.

2. Überschreitung der Baugrenze:

Im Bereich der westlichen Gebäudeseite überschreitet die geplante Überdachung die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von 14,81 m um 2,60 m. Grund dafür sei nach Angaben des Antragstellers die Ausnutzbarkeit der Überdachung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone werde eingehalten, ebenso wie ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze.

Ebenfalls überschritten wird die Baugrenze geringfügig im Bereich des versetzten Regallagers auf einer Länge von 1,00 m um 50 cm. Dies sei notwendig, da zwischen Baustofflager und Regallager eine Durchfahrt von 5,30 m erforderlich sei.

3. Bebauung von privaten Grünflächen:

Im Bebauungsplan sind entlang der Grundstücksgrenzen Grünstreifen festgesetzt – entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist dieser Grünstreifen 7,50 m breit, an den übrigen Grundstücksgrenzen 5,00 m breit. Dieser Grünstreifen wird an mehreren Stellen im westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksbereich durch erforderliche Stellplätze sowie eine Umfahrungsmöglichkeit der gesamten Gebäude (für den Brandfall notwendig) und Flächen für die Freiflächenausstellung unterschritten bzw. durch die Grundstückszufahrt komplett unterbrochen (dies ist bereits jetzt der Fall). Aufgrund der erforderlichen Feuerwehrumfahrt ist die Anordnung der Stellplätze und Freiflächenausstellung in Richtung Westen erforderlich. Im östlichen Grundstücksbereich liegt die erforderliche Feuerwehrumfahrt im Bereich der privaten Grünfläche. Die sich dadurch ergebenden Abweichungen von den festgesetzten privaten Grünflächen sind als geringfügig einzustufen. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.

4. Bebauung der öffentlichen Grünfläche im Süden:

Da auf dem Grundstück des Baustoffhandels keine Erweiterungsmöglichkeiten für Lagerflächen bestehen, ist die Erweiterung des Lagerplatzes bis in die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche hinein erwünscht. In der Begründung zum Bebauungsplan ist festgehalten, dass die öffentliche Grünfläche zur Gestaltung des Ortseingangsbereiches dienen und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Diese Begrünung ist bereits vorhanden und soll auch weiterhin erhalten bleiben. Damit bleiben die Grundzüge der Planung weiterhin gewahrt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann erteilt werden, ...

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit zweigeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Aus Sicht der Verwaltung werden die Grundzüge der Planung durch die Überschreitung der GRZ und der Baugrenze nicht berührt, die GFZ und die zweigeschossige Bauweise werden eingehalten. Weiterhin sind die geplanten

Abweichungen städtebaulich vertretbar und aufgrund der o. g. Gründe auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichungen würde die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zu dem vorliegenden Befreiungsantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.