

**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Manfred Frühling

**Vorlage Nr. BV/156/2016
Datum: 06.09.2016**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	20.09.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	28.09.2016	N

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 8 A "Gewerbegebiet Südlich der B 68"
Überschreitung der Baugrenze**

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung wird zugestimmt und der Bauantrag mit einer positiven Stellungnahme der Stadt Georgsmarienhütte an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Datum vom 02.09.2016 ging bei der Stadt Georgsmarienhütte ein Bauantrag zur Erweiterung der Büro- und Sozialräume der Gustav Berning GmbH & Co.KG ein. Fristablauf für die Stellungnahme der Stadt Georgsmarienhütte ist der 02.11.2016.

Mit diesem Bauantrag wird gleichzeitig ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 A „Gewerbegebiet südlich der B 68“ hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen im Bereich zum Kreisverkehrsplatz „Brüsseler Straße/Alte Heerstraße“ eingereicht.

Mit dem Vorhaben wird eine Überschreitung der Baugrenze auf allen Geschossebenen mit Ausnahme des Staffelgeschosses geplant.

Die Überschreitung beträgt insgesamt ca. 80 m²; dieses ist jedoch aufgrund der Gesamtausdehnung des Gebäudekomplexes sehr gering.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 A „Gewerbegebiet südlich der B 68“ aus dem Jahr 1972. In diesem Bebauungsplan wird im Bereich des Grundstücks Berning ein Abstand von 9,0 m festgesetzt. Dieser Abstand soll durch das Vorhaben ab der Geschossebene 1 unterschritten werden. Vorgesehen ist die Aufständigung des Gebäudes, so dass die Überschreitung der Baugrenze erst ab der Geschossebene 1 erfolgt. Auf der Erdgeschossebene werden neben erforderlichen Stellplätzen auch die entsprechenden Gebäudezugänge geschaffen. Der Baukörper überschreitet zwar die Baugrenze ab eine Höhe von ca. 2,20 m, hält jedoch in jedem Fall die erforderlichen Mindestgrenzabstände von 3 m ein.

Mit diesem Vorhaben sollen die erforderlichen Büroflächen und Sozialräume eines bestehenden Produktionsbetriebes zentral an einer Stelle im Gebäude zusammengefasst bzw. erweitert werden, um die Zukunftsfähigkeit der Gustav Berning GmbH & Co.KG zu sichern. Hierdurch werden in anderen Gebäudeteilen Reserven für die produzierenden Bereiche geschaffen.

Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Baugrundstück ist die Einhaltung von Baugrenzen für dieses Vorhaben kaum möglich, bzw. würde zu erheblichen Problemen führen. Hier hat sich die Stadt Georgsmarienhütte in der Vergangenheit immer wieder für die Absicherung von Betriebsstandorten und somit für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zunächst ist zu prüfen, ob durch die beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung berührt sind. .

Bei dieser Befreiung soll lediglich von einer Baugrenze nicht aber von einer Baulinie befreit werden. Hierbei werden auch weiterhin Abstände zur Straße eingehalten, die den erforderlichen Grenzabständen vollumfänglich entsprechen und die darüber hinaus den definierten Abstand zwischen Bau- und Grundstücksgrenze an der Nordseite der „Brüsseler Straße“ mit 3,0 m entsprechen. Hinzu kommt, dass aufgrund des großzügigen Straßenbaus der Baukörper nicht erdrückend auf die Verkehrsteilnehmer wirken kann. Die Gebäudehöhe beträgt im Bereich der Überschreitung 9,75 m und innerhalb des überbaubaren Bereichs 12,40 m. Im Ergebnis sind somit die Grundzüge der Planung durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Im Weiteren ist zu prüfen, ob u.a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Abweichung städtebaulich vertretbar. Gründe, die unter Beachtung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dazu führen würden, dass hier eine planerische Lösung nicht erfolgen kann, werden nicht gesehen. Vielmehr wird mit dieser Befreiung die Nutzung bereits versiegelter Flächen optimiert und auf eine nachhaltige Basis gestellt. Der Tatbestand des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück hat die Stadt Georgsmarienhütte die Aufgabe zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zugewiesen bekommen. Diese Aufgabe dient dem Gemeinwohl, so dass die Zustimmung zu einer Befreiung, die wie im vorliegenden Fall für die Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen erforderlich ist, auch unter Ziffer 1 des § 31 Abs. 2 BauGB zulässig wäre.

Mit der Zustimmung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen eine Vereinbarkeit gegeben.

Die Verwaltung schlägt daher vor, einer Befreiung zuzustimmen.

Anlagen:

Lageplan mit BPlan

Lageplan Überschreitung