


Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Bergneustadt, 27.09.2016

Federführender Fachbereich/ Aktenzeichen FB 4/

Beschlussvorlage Nr. 0274/2016
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.10.2016	Vorberatung
Rat	26.10.2016	Entscheidung

Beschlussvorlage

**Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Ottestraße
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für eine Befreiung**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergneustadt beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem § 36 Abs. 1 i. V. m § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 Nordriet, zum Antrag auf Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Ottestraße zu erteilen.

Wlfrid Hölberg
Bürgermeister

Erläuterungen:

Begründung:

Für das Grundstück in der Ottestraße wurde am 06.11.2015 ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für den Neubau eines Verbrauchermarktes gestellt.

Dieser Antrag bewegt sich in den Grenzen der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 Nordort und musste aus diesem Grunde positiv beschieden werden.

Der Bauvorbescheid des Kreisbauamtes gemäß § 71 i. V. m. § 75 der BauO NRW datiert vom 29.02.2016.

Im Nachgang dieser Genehmigung hat der Antragsteller seine Planungsüberlegungen verfeinert, mit dem Ergebnis, dass an zwei Stellen das Gebäude um ca. 90 m² erweitert werden soll. Diese Flächen sind im beiliegenden Plan "rot" gekennzeichnet.

Des Weiteren gibt es eine Fläche für eine innenliegende Rampe und eine Fläche VBL, die außerhalb der heutigen Baugrenzen liegen und schon überbaut sind. Dieser Bereich ist in dem Plan "grün" gekennzeichnet.

Angesichts des geringen Verhältnisses der zuvor genannten Flächen zur Gesamtverkaufsfläche, kommt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Betracht, um die Erweiterungen genehmigen zu können.

Die Befreiung ist eine Einzelfallentscheidung. Der Antragsteller oder ein Rechtsnachfolger kann daraus keinen Anspruch auf weitere Genehmigungen ableiten.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB müssen für die Erteilung einer Befreiung gegeben sein.

§ 31 Abs. 2 BauGB besagt, dass von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Bei Würdigung des Begehrens muss festgestellt werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es hat an dieser Stelle schon einen, bzw. mehrere großflächige Verbrauchermärkte gegeben. Das derzeitige Planungsrecht setzt zudem eine entsprechende Fläche fest.

Von den Punkten 1. – 3. braucht nur einer zutreffend sein.

Der Punkt 2. trifft hier zu, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Ergänzungsflächen führen aufgrund ihrer geringen Flächen zu keinen städtebaulichen Spannungen. Städtebaulich vertretbar ist alles, was im Sinne der Anforderungen des § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vereinbar, also abwägungsfehlerfrei planbar, ist.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist diese Abwägung schon vorgenommen worden.

Auch unter dem Aspekt der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen wird kein Anhaltspunkt für eine Verweigerung des Befreiungsantrages gesehen. Durch die rechtskräftige Bauplanung des BP 9 N-Dreiort, mit der Festsetzung als Sondergebiet ist die Abwägung und damit die Würdigung der nachbarlichen Interessen vollzogen worden.

Zum Merkmal der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ist festzustellen, dass hier gilt (wenn man sich den Bebauungsplan hinwegdenkt), was sich nach § 34 Abs. 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich) einfügen würde, auch im Wege der Befreiung zugelassen werden kann.

Mit Blick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Nutzungen der Vergangenheit und das Einzelhandelskonzept, dass diesen Bereich dem zentralen Versorgungsbereich zuordnet, wird hier die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen abgeleitet.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:			
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Kosten €		Haushaltsjahr	
Produkt/ Kostestelle/ Investition		Sachkonto	
Voresehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan		<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung		<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Folgekosten pro Jahr €		<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Erläuterungen:			

Nachhaltigkeit/ Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu überschauen
Erläuterungen:		

Mitzeichnungen			
<input checked="" type="checkbox"/>	Allgemeiner Vertreter	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 2 Datum
<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtkämmerer	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 3 Datum
<input type="checkbox"/>	Fachbereich 1	Datum	<input checked="" type="checkbox"/>
			Fachbereich 4 Datum