

Beschlussvorlage Berge

BER/028/2023

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.09.2023	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
20.09.2023	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
27.09.2023	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße" - Neubau einer Tierarztpraxis und Errichtung eines Carports

Auf dem Grundstück „Upberg 20“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ in Berge ist der Neubau einer Tierarztpraxis und die Errichtung eines Carports geplant.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 25.07.23 folgende Befreiungen/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Befreiung/Abweichung von Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse)

Der entsprechende Antrag, die Darstellung des Neubaus und der Bebauungsplan sind der Beschlussvorlage als digitale Anlagen beigefügt worden.

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) überplant. In den Vorabgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Soll demnach eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. Auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde so verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

Diese Anhörung ist entbehrlich, wenn die Nachbarn schriftlich zugestimmt haben. Falls erforderlich sollen die entsprechenden Nachweise vom Architekten eingeholt und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben werden.

Zu 1.)

Unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist enthalten, dass abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Geplant ist der Neubau einer Tierarztpraxis mit Büros. Um das geplante Gebäude raumtechnisch sinnvoll ausnutzen zu können und optisch ansprechend zu gestalten, soll die Praxis zweigeschossig erstellt werden. Bezugnehmend auf Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse) wäre eine zweigeschossige Bauweise abweichend zulässig.

Nach § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Nach Absatz 2

kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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.

Die Abweichung ist in der vorliegenden Antragsstellung städtebaulich vertretbar und ist mit nachbarrechtlichen und öffentlichen Interessen vereinbar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bereits bei vergangenen Bauvorhaben entsprechende Befreiungen durch die politischen Gremien genehmigt und diesbezüglich schon Befreiungen gemäß § 31 Absatz 1 + 2 BauGB erteilt wurden. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist hier eine entsprechende Befreiung angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ in Berge hinsichtlich der Abweichung zu Nr. 6 von den planungsrechtlichen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse) zu.



(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag vom 25.07.2023
- Ansichten und Darstellungen
- Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“