

Beschlussvorlage Berge

BER/041/2023

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.11.2023	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
15.11.2023	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Höfener Esch in Berge - Erweiterung der Gastronomie "Alte Heimat"

Auf dem Grundstück „Antener Straße 6“ im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ in Berge ist geplant, die Gastronomie „Alte Heimat“ zu erweitern und den Anbau von fünf Hotelzimmern vorzunehmen.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 20.09.23 folgende Befreiungen/Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Einhaltung/Abweichung der Grenzabstände/Grenzbebauung
2. Nachweis der notwendigen Stellplätze für Pkw's
3. Überschreitung der vorgesetzten Baugrenzen
4. Überschreitung der vorgesetzten Grundflächenzahl (GZR) und Geschossflächenzahl (GFZ)
5. Ausbildung eines Daches (Dachneigung) – Abweichung vom Bebauungsplan

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

Zu 1.)

Die Erweiterung des Gebäudes soll teilweise bis an die Grundstücksgrenzen geplant werden. In diesem Bereich befand sich bis zu den Sanierungsarbeiten 2016 bereits eine Kegelbahn, die aufgrund der Bausubstanz im Zuge der Arbeiten abgetragen wurde. Die Außenmauer der Kegelbahn zum Flurstück 177/6 (katholische Kirche) blieb als Böschungsmauer erhalten. Auf dieser Mauer soll die Erweiterung aufbauen. Zudem ist das bestehende Gebäude bereits eine Grenzbebauung. Um ein homogenes Erscheinungsbild des Komplexes zu erhalten, wird um die Zulassung dieser Abweichung gebeten.

Zu 2.)

Für die Nutzungen, die in dem Gebäude „Antener Str. 6“ stattfinden, wurden 15 Stellplätze errechnet, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden sollten. Unter den Umständen, dass es sich bei dem Grundstück um ein Grundstück im „Kernbereich“ der Gemeinde Berge handelt und das Grundstück in großen Teilen bebaut wird, besteht wie bei weiteren Grundstücken im Bereich der „Antener Straße“ sowie der „Hauptstraße“ keine Möglichkeit hier 15 Stellplätze nachzuweisen. In der näheren Umgebung, unter anderem auf dem Flurstück 177/6 der katholischen Kirche stehen Stellplätze zu Verfügung, die nach Rücksprache mit der katholischen Kirchengemeine „St. Servatius“ mitgenutzt werden können.

Zu 3.)

Um sowohl für den Betreiber/-in der Gastronomie als auch für die Bewohner des Ortes Berge

eine wirtschaftliche und gut nutzbare Größe des Veranstaltungsraumes realisieren zu können sieht die Planung eine Überschreitung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen vor. Diese Art der Planung hat zudem den positiven Aspekt, dass der Neubau sich straßenbegleitend dem Bestand angleicht und so ein homogenes, ruhiges und geschlossenes Straßenbild entsteht.

Zu 4.)

Um sowohl für den Betreiber/-in der Gastronomie als auch für die Bewohner des Ortes Berge eine wirtschaftliche und gut nutzbare Größe des Veranstaltungsraumes realisieren zu können sieht die Planung eine Überschreitung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl (hier GRZ von 0,4) und der Geschossflächenzahl (hier GFZ von 0,8) vor. Die GFZ ist bereits mit 0.88 überschritten. Da das Grundstück im Vergleich aber einen sehr schmalen Zuschnitt hat, ist es nicht möglich weitere Freiflächen unter den oben genannten Aspekt in der Tiefe des Grundstücks zu generieren.

Zu 5.)

Der neu geplante Gebäudeteil soll als Holzrahmenkonstruktion mit einem Flachdach erstellt werden. Dies soll zum einen unter ästhetisch Gesichtspunkten erfolgen, zum anderen soll das Gebäude nicht unnötig hoch errichtet werden, da im Dachgeschoss keine weitere Nutzung vorgesehen wird. So soll ein unnötiger Ressourcenverbrauch verhindert werden. Zudem sind in unmittelbarer Nähe bereits weitere Bauten mit Flachdächern errichtet worden, zum Beispiel beim Autohaus im Kreuzungsbereich der „Antener Straße / Hauptstraße“.

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) überplant. In den Vorgesprächen 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. Daher sollten, sofern erforderlich, die notwendigen (schriftlichen) Vereinbarungen zwischen allen Beteiligten getroffen (z.B. Stellplätze) und dem Bauantrag beigefügt werden.

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.

Es 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.

Sofern die Abweichungen mit nachbarrechtlichen und öffentlichen Interessen vereinbar und damit städtebaulich vertretbar sind, sollte aus Gründen der Gleichbehandlung eine entsprechende Befreiung angezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

- ohne Beschlussvorschlag -



(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Antragsunterlagen vom 20.09.23
- Ansichten und Darstellungen
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“