

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3546

Baumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 59 (noch unbebaute Fläche des ehemaligen Noss-Grundstücks)

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.06.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.07.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Bauabsichten

Der Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 59 (ehemaliges Noss-Gelände), das derzeit bereits in einem ersten Bauabschnitt mit einer gewerblich genutzten Immobilie (Bäckerei-Cafe, Physiotherapie, Hörgeräteakustik) bebaut ist, beabsichtigt nun auch die Restfläche des Grundstücks mischgebietskonform zu bebauen.

Geschehen soll dies durch

1. Die Errichtung von zwei Mehrparteienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten (vom Bauherrn bezeichnet als Haus A und Haus B)
2. Die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in zweigeschossiger Bauweise mit 7 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (vom Bauherrn bezeichnet als Haus C)
3. Die Erweiterung des ersten Bauabschnittes der bestehenden Gewerbeimmobilie um einen zweigeschossigen Anbau mit zwei Gewerbeeinheiten, je eine im Erdgeschoss und Obergeschoss (vom Bauherrn bezeichnet als Haus D)

Der Lageplan/Freiflächenplan sowie Ansichten und Grundrisse der Gebäude sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“

Im Zuge der in der Zuständigkeit des Landkreises Ammerland liegenden Baugenehmigungsverfahren für diese insgesamt 4 Bauvorhaben kommt der Gemeinde Edewecht insbesondere die Aufgabe zu, die Vorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht (Bebauungsplan) und hinsichtlich der Einhaltung baugestalterischer Vorgaben (Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung) zu prüfen.

Ist kein Widerspruch zu diesen von der Gemeinde gesetzten Rechnormen gegeben, besteht für den Bauherrn ein gesetzlicher Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigungen in planungsrechtlicher Hinsicht.

Prüfmaßstab ist für sämtliche vorgenannten Bauvorhaben hier ausschließlich der rechts- und bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“ einschließlich der dort integriert erlassenen Örtlichen Bauvorschriften.

Hinweise:

1. Die „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für die Ortsdurchfahrt von Edeweicht“ erstrecken sich auf die straßenbegleitende Bebauung an der Hauptstraße und Oldenburger Straße bis in eine Tiefe von 25 m der jeweiligen Grundstücke. Durch diese Tiefe werden die für das Ortsbild insbesondere prägenden Fassaden entlang der Hauptdurchgangsstraße ausreichend erfasst. Dies bedeutet gleichzeitig, dass die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung auf die hier zu beurteilenden Bauvorhaben nicht anzuwenden sind, da sie durchgängig einen größeren Abstand zur Hauptstraße aufweisen.
2. Die im Jahre 2013 eingeleitete 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 entfaltet auf die Bauvorhaben ebenfalls keine unmittelbare Rechtswirkung. Die 6. Änderung wurde seinerzeit bis zum Planungsstadium der sog. Planreife geführt (die öffentliche Auslegung dieser Planung hat stattgefunden).

So konnte auf diesem seinerzeit ausreichend verdichteten Planungsziel der Gemeinde das in den Gremien im Vorfeld abgestimmte Vorhaben des ersten Bauabschnittes der Gewerbeimmobilie verwirklicht werden.

Da diese Bebauungsplanänderung in der Folge aber nicht rechtskräftig geworden ist, ist wegen Zeitablaufs die planungsrechtliche Verbindlichkeit dieser Planänderung entfallen.

Die dort formulierten Planungsgrundzüge können aber zur planungsrechtlichen und städtebaulichen Beurteilung des Erweiterungsbaus der Gewerbeimmobilie bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe weiter unten) herangezogen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“ einschließlich der dort integriert erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind der **Anlage 2** zu entnehmen.

Prüfung der Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“

**Bauvorhaben zu 1.),
Haus A und Haus B:**

Prüfungsvoraussetzungen

Die für die planungsrechtliche Beurteilung dieser zwei Vorhaben relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind

- Die überbaubare Grundstücksfläche (festgesetzt über Baugrenzen)
- Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (hier: II)
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (hier: 12 m)
- Die maximal zulässige Traufhöhe (hier: 7 m)

(Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind bezogen auf das gesamte Baugrundstück Hauptstraße 59 zu ermitteln. Da das Baugrundstück insgesamt an dem entlang des Grubenhofes und der Hauptstraße festgesetzten Mischgebiet teilnimmt und hier insgesamt ein deutlicher gewerblicher Nutzungsanteil vertreten ist, ist unabhängig von dem Mischungsverhältnis Wohnen/Gewerbe bei den hier zu beurteilenden Vorhaben in jedem Falle eine Mischgebietskonformität gegeben.)

Für die baugestalterische Prüfung sind außerdem die gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung des Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“ relevant, wonach folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig sind:

- Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer
- Dachneigungen zwischen 30° und 50°
- Bei Mansarddächern Mindestdachneigung von 25° bzw. für die steilen Dachflächen bis zu 80°.

Prüfungsergebnis

Die Bauvorhaben zu 1. widersprechen in keinem der vorgenannten Punkte den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich seiner gestalterischen Festsetzungen.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist für diese Vorhaben somit die Genehmigung zu erteilen.

Bauvorhaben zu 2.), Haus C:

Prüfungsvoraussetzungen

Für dieses Vorhaben gilt zunächst das zu den Häusern A und B ausgeführte (siehe oben).

Hinzu kommt hier die zur planungsrechtlichen Beurteilung relevante textliche Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes Nr. 64:

„Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten 2 (MI 2) entlang der Hauptstraße und dem Grubenhof Wohnungen in den Erdgeschossen der straßenzugewandten Gebäude nicht zulässig sind.“

Das Baugrundstück wird von dieser Festsetzung im Bereich des geplanten Standortes des Hauses C teilweise erfasst. Die Abgrenzung des MI 2 verläuft hierbei in einer Tiefe von 10 m zur grubenhofseitigen Grundstücksgrenze. Demnach dürften innerhalb von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die innerhalb dieser Fläche liegen, im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen entstehen.

Das Haus C soll entsprechend der festgesetzten Baugrenze in einem Abstand von 3 m zum grubenhofseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei einer Gesamtbreite des Gebäudes von 14,50 m wäre demnach im Erdgeschoss dieses Gebäudes zwar auf der gesamten Länge des Gebäudes aber lediglich bis auf eine Breite von 7 m (in etwa $\frac{1}{2}$ der Gesamtbreite) eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Der Gebäudegrundriss sieht zwar auf über der Hälfte der Erdgeschossfläche eine gewerbliche Nutzung vor. Diese erstreckt sich aber nicht über die gesamte Länge des Gebäudes, wobei allerdings ausgerichtet zur sich zukünftig ergebenden Platzsituation sich die Gewerbeinheit über die gesamte Breite des Gebäudes erstrecken soll.

(Zwischen-)Prüfergebnis

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes Nr. 64 widerspricht das Bauvorhaben Haus C teilweise dem Bebauungsplan. In dieser Form hat das Vorhaben bzw. der Bauherr somit keinen unmittelbaren Anspruch auf eine Baugenehmigung.

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist aber zu prüfen, ob diese Abweichung vom Bebauungsplan einer Befreiung von den Festsetzungen zugänglich ist.

Die Baugenehmigungsbehörde kann auf Antrag gemäß § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen,

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 Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

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

Bei Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen, hat der Bauherr somit Anspruch auf eine ermessenfehlerfreie Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde.

Für die Erteilung einer Befreiung ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Es ist somit aus planungsrechtlicher Sicht der Gemeinde zu prüfen, ob hier die Befreiungsvoraussetzungen gegeben sind und somit das Einvernehmen zu erteilen ist.

Grundzüge der Planung:

Die Grundzüge der Planung beschreiben die grundsätzliche Zielrichtung einer Planung, also quasi die „Idee“, die hinter ihr steht.

Mit der Regelung, dass in Teilbereichen entlang der Hauptstraße und auch des Grubenhof gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen Vorrang vor Wohnnutzungen haben, hat die Gemeinde Edewecht bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 das grundsätzliche planerische Ziel verfolgt, den Rahmen

für eine innerstädtische gemischte Nutzungsstruktur mit einem garantierten Anteil an innerstädtischem Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsangebot zu schaffen. Dieser Ansatz spiegelt auch noch die heutigen planerischen Zielsetzungen der Gemeinde wider.

Mit Blick auf den damit verbundenen Eingriff in die freie Verfügungs- und Nutzungsmöglichkeit des von dieser Festsetzung betroffenen Privateigentums ist diese Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit entlang der Hauptstraße und auch entlang des Grubenhof (Südseite als auch Nordseite) bewusst auf eine Grundstückstiefe von 10 m beschränkt worden.

Insgesamt kann dieser Grundzug der Planung damit beschrieben werden, dass die von den öffentlichen Flächen her erlebbaren Straßenfronten der Gebäude im Erdgeschoss eine gewerbliche und damit zentralörtliche Ausstrahlung erzeugen. Hierzu gehört, dass die gewerbliche Nutzung auch vom Straßenraum aus wahrgenommen werden kann.

Bei der Beurteilung inwieweit ein konkretes Vorhaben geeignet ist, diesen Grundzug der Planung zu verletzen, sind der Umfang der Abweichung sowie die Lage im Plangebiet und der Zuschnitt des Grundstücks im Einzelfall zu berücksichtigen.

Wie oben bereits festgestellt, widerspricht das Vorhaben „Haus C“ in Teilen des Erdgeschosses (in etwa 1/6 der Gesamtfläche des Erdgeschosses) dem Bebauungsplan. Andererseits erstrecken sich die gewerblichen Nutzflächen zur zukünftigen Raumkante, die sich durch den Neubau in Richtung der Stellplatz- und Grubenhoffläche ergibt über die gesamte Gebäudebreite und somit deutlich über die gemäß Bebauungsplan erforderliche Tiefe hinweg. Räumlich endet die Festsetzung des MI 2 im Bereich der westlich an das Baugrundstück angrenzenden Stellplatzfläche.

Allein schon vom Umfang und der Lage ist die Abweichung daher nicht geeignet, die Grundzüge der Planung zu verletzen. Durch die Grundrissplanung des Erdgeschosses ist vorgezeichnet, dass ausgerichtet zum Straßenverlauf des Grubenhofes keine (Außen-) wohnbereiche prägend sind und auf der Südseite des Gebäudes zum Straßenverlauf des Grubenhofes die gewerbliche Wahrnehmung deutlich überwiegt. Durch die gewerbliche Einrahmung der sich aufgrund der Neubebauung ergebenden Platzsituation vor den Häusern C und D wird die innerstädtische Prägung dieses Bereiches vielmehr deutlich gestärkt.

In der Baugenehmigung kann darüber hinaus durch entsprechende Auflage gesichert werden, dass die Wahrnehmbarkeit der gewerblichen Nutzungen nicht durch etwaige Zaunanlagen behindert wird.

Abweichung städtebaulich vertretbar

Aufgrund der auf eine untergeordnete Teilfläche des Erdgeschosses beschränkten Abweichung von der grundsätzlich geforderten gewerblichen Nutzung und aufgrund der Lage innerhalb des Plangebiets im Eckbereich zum westlich angrenzenden Stellplatzbereich ist diese kleinteilige Abweichung auch städtebaulich vertretbar.

Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Relevant sind hier Festsetzungen mit nachbarschützender Wirkung. Da mit der Festsetzung des Wohnnutzungsausschlusses wie oben ausgeführt andere als nachbarschützende Wirkungen verfolgt werden und auch nicht erkennbar ist, dass mit der Abweichung z. B. städtebauliche Spannungen (öffentlicher Belang) ausgelöst werden, ist sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ergebnis unter Berücksichtigung der Befreiungsvoraussetzungen

Da auch darüber hinaus in der im Rahmen der Ermessensausübung vorzunehmenden Abwägung keine überwiegenden öffentlichen Belange gegen eine Befreiung zu erkennen sind, ist nach rechtlicher Einschätzung der Verwaltung das Einvernehmen zur entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Dies insbesondere auch mit Blick darauf, dass konkrete anderslautende Planungsziele der Gemeinde, dem das Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen würde, nicht erkennbar sind.

Bauvorhaben zu 3.), Haus D:

Prüfungsvoraussetzungen

Auch für das Erweiterungsvorhaben „Haus D“ bildet grundsätzlich der Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“ in seiner ursprünglichen Fassung die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung. Wie oben bereits erläutert, wurde 2013 zwar mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren eingeleitet, auf dessen Grundlage die Gewerbeimmobilie (Bäcker/Cafe u.a.) in der Folge errichtet werden konnte. Über die Umsetzung dieses Vorhabens hinaus, wurde das Änderungsverfahren aber nicht bis zur Rechtskraft geführt, so dass in rechtlicher Hinsicht aufgrund des eingetretenen Zeitablaufs eine Baugenehmigung zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage der sog. Planreife nicht mehr erteilt werden kann.

Hieraus ergibt sich für das Vorhaben „Haus D“ ein Widerspruch zu den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64, der im Gegensatz zu der 6. Änderung auch gestalterische Anforderungen an die Dachform der Gebäude stellt.

(Hinweis: Wie oben bereits angesprochen erstrecken sich die „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für die Ortsdurchfahrt von Edewecht“ ausschließlich auf die straßenbegleitende Bebauung an der Hauptstraße und Oldenburger Straße bis in eine Tiefe von 25 m der jeweiligen Grundstücke. Dies bedeutet gleichzeitig, dass die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung auf den Erweiterungsbau „Haus D“ nicht anzuwenden ist, da dies vollständig einen größeren Abstand zur Hauptstraße aufweist.)

Befreiung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung

Wie oben dargestellt, sieht der Bebauungsplan Nr. 64 Aussagen zur Dachausbildung vor, wonach folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig sind:

- Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer
- Dachneigungen zwischen 30° und 50°
- Bei Mansarddächern Mindestdachneigung von 25° bzw. für die steilen Dachflächen bis zu 80°.

Grundzüge der Planung

Der Erweiterungsbau soll zwar als Flachdachgebäude ausgeführt werden und verstößt somit gegen diese Festsetzung. Allerdings stellt sich das Vorhaben „Haus C“ ganz deutlich als abschließender Bauabschnitt der Bestandsimmobilie dar. Das seinerzeit auf Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 begonnene Gebäude soll hier letztlich in einheitlicher Bauweise lediglich zum Abschluss gebracht werden.

Die damit verbundene Abweichung von der gestalterischen Vorgabe des Bebauungsplanes Nr. 64 lässt sich somit auf ausschließlich dieses Gebäude eingrenzen und führt somit nicht zu einem Berufungsfall für weitere Vorhaben. Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben deshalb nicht verletzt.

Abweichung städtebaulich vertretbar

Aufgrund der konkret auf dieses Gebäude eingegrenzten Wirkung ist die Abweichung außerdem städtebaulich vertretbar. Durch das Aufgreifen der Bauform des Bestandsgebäudes (1. Bauabschnitt) wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes erreicht.

Ergebnis unter Berücksichtigung der Befreiungsvoraussetzungen

Da auch eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen durch die Abweichung nicht erkennbar ist, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, das Einvernehmen zur gestalterischen Abweichung zu erteilen.

Stellplatzbilanz

Die Vorhaben lösen in ihrer Gesamtheit zusammen mit dem Stellplatzbedarf des Bestandes einen Einstellplatzbedarf in Höhe von 53 Stellplätzen aus. Wie der **Anlage 3** zu entnehmen ist, kann der Bauherr diese Stellplätze vollständig auf dem Baugrundstück bzw. (6 Stellplätze) auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück nachweisen.

Der Bauherr wird die Vorhaben in der Sitzung des Bauausschusses vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang können vom Bauherrn auch Ausführungen zur Freiflächengestaltung gemacht werden, die unabhängig vom Bauantragsverfahren zu behandeln sind.

Hingewiesen werden kann bereits jetzt darauf, dass die Fassaden der Neubauten, einschließlich des Erweiterungsbaues, mit Verblendmauerwerk hergestellt werden sollen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

keine

Finanzierung:

Die Entscheidung belastet den Gemeindehaushalt nicht

Beschlussvorschlag:

1. *Die Planungen für die Vorhaben „Haus A“ und „Haus B“ werden zur Kenntnis genommen*
2. *Das Einvernehmen für eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“, wonach im Erdgeschoss von „Haus C“ im Geltungsbereich des MI 2 auf einer Teilfläche eine Wohnnutzung erfolgen kann, wird erteilt.*
3. *Das Einvernehmen für eine Befreiung von den gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“, wonach das Erweiterungsbauvorhaben „Haus D“ als Flachdachgebäude ausgeführt werden darf, wird erteilt.*

Anlagen:

- Lageplan, Ansichten, Schnitte
- Bebauungsplan Nr. 64 „Ortsmitte“
- Stellplatzbilanz