

[REDACTED] 48432 Rheine-Mesum

Stadt Rheine
a.d.D.
Fachbereich Bauen und Planen
z.Hd. Herrn [REDACTED]

über
Herrn Bürgermeister
Dr. Lüttmann

nachrichtlich:

Frau [REDACTED]
Fachbereich Bauen und Planen
Klosterstraße 14
48431 Rheine

Datum: 2020-04-22
Ansprechpartner: Herr

Durchwahl: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Bauantrag:

[REDACTED]
hier: **Neubau eines Betriebsgebäudes zum Service Center Mesum
für Caravan und Wohnmobile**

**1.Nachtrag zur Baugenehmigung vom 03.05.2019; Az.: [REDACTED]
Errichtung einer Überdachung/Vordach als Wetterschutz
Antrag einer Befreiung (gem. § 31 Abs. 2 BauGB) nach
Absprache mit Mitgliedern der Behörde der Fachabteilungen
sowie [REDACTED] nach Ortsterminen als Ergebnis und
als gemeinschaftlich abgestimmter Umsetzungsprozess.
Erörterungstermin im Dezember 2019 angeregt –
laut [REDACTED] kein Interesse an einem gem. Termin**

[REDACTED]
Postanschrift:
[REDACTED]
48432 Rheine - Mesum

nach Aufforderung:

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 –
Gewerbegebiet Mesum-Nord**

Sehr geehrter Herr Dr. Lüttmann,
Sehr geehrter Herr [REDACTED]
Sehr geehrte Frau [REDACTED]

mit Datum vom 03.05.2019 – Az. 9001-18-02- wurde die
Baugenehmigung zu dem o.g. Bauvorhaben durch die Stadt Rheine
erteilt.

[REDACTED]

Im Vorfeld zu dieser Maßnahme wurden konstruktive Gespräche mit den Fachabteilungen des Bauamtes und weiteren Beteiligten und Fachbehörden getätigt. Darin wurde festgelegt, wie das Genehmigungsverfahren für die Gesamtmaßnahme umgesetzt werden sollte.

Diverse Ortstermine mit den Fachbereichen wurden zusätzlich abgehalten.

Für das baurechtliche Beteiligungsverfahren wurden somit alle Belange besprochen und verabschiedet.

Die Planung und Umsetzung des Gebäudes, des Vordaches (Lackiererei) sowie der Überdachung der Stellplatzfläche (Wetterschutz) entlang der Mesumer Straße wurden final erörtert.

Daraus folgernd wurden in Abstimmung mit der Behörde die geforderten Anträge gestellt, Ausnahmen und Abweichungen beantragt und Ergänzungen zur Grundplanung nachgereicht.

Die letzte Abweichung /Befreiung wurde nach Abstimmung und Freigabe des Antragsweges durch die Behörde mit Datum vom **21.08.2019** gestellt, da es einer Befreiung gem.

Baugesetzbuch (BauGB) bedurfte.

Hier wurde auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Sachen der Baugrenzen (Überdachung – Wetterschutz) beantragt – siehe o.g. Antrag vom 21.08.2019.

Dieser Antrag liegt der Behörde vor und ist bis dato nicht beschieden.

Die vorbereitenden Tätigkeiten und Bauvorbereitungen im Erdreich wurden bereits durchgeführt, weil bis zum Zeitpunkt der Rohbauabnahme klar war, dass die Genehmigung auch zeitnah für das Vordach erteilt werden sollte – wie festgelegt!

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass es keine Bedenken gegen den abgestimmten Prozess des Genehmigungsverfahrens geben wird. Die Behörde hat sich hier weder an Empfehlungen noch an Bearbeitungs- bzw. Reaktionsfristen gehalten.

Es gilt:

Es kann somit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundlagen der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beachtlichen Härte führen würde öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dabei sind die Gestaltungsmöglichkeiten weit gefaßt.

Zu beachten sind hier die beiden Grundsätze:

Zumindest muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben, städtebauliche besondere Gründe der Festsetzung müssen beachtet werden

„Numerus clausus“ des Instrumentariums der Baunutzungsverordnung muß gewahrt bleiben.

Schließlich kann der B-Plan Festsetzungen über ausnahmsweise Zulässigkeit eines Vor- oder Rücksprungs gegenüber Baulinien sowie eines Überschreitens einer Baugrenze treffen. (§ 23, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die Verwaltung ist befugt, im Einzelfall, wenn Anlaß dazu gegeben ist, flexibel zu handeln, siehe dazu § 23 w.o..

Daraus ergibt sich, dass die Überdachung der Stellplätze als Wetterschutz das Vortreten des Dachanteils als geringfügig anzusehen und zu bewerten ist, da dieser Wetterschutz als reine Überdachung- vier Seiten frei- bewertet werden muss, also kein geschlossenes Bauwerk. Der Grünstreifen wird weiterhin seinen ökologischen Dienst verrichten können und wird quasi noch mittelbar geschützt.

Es ist festzustellen, dass nicht das Ausmaß der Überdachung ausschlaggebend ist, sondern die Abweichung / Befreiung im eigentlichen verwaltungs-juristischem Ausmaß.

Die architektonische und planerische Ausrichtung des Überdaches ist so gestaltet, dass die optimale Nutzung gegeben ist (Schleppkurven und Wetterschutz), aber vor allen Dingen lediglich das Vordach in ca. 4,50 m Höhe in den Grünstreifen ragt.

Die sog. Punktfundamente ragen bauseits zu einem Teil über die im B-Plan dargestellte Baugrenze.

Nach fernmündlicher Information durch Herrn [REDACTED] soll behördenseits von dem abgestimmten Genehmigungsprozess und somit von der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Abstand genommen werden und ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes – Az. wie oben- eröffnet werden.

Daher ergeht nun dieser formlose **Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes – Az.:** wie oben- in Sachen der Baugrenzen zur Genehmigung der Errichtung des Überdaches als Wetterschutz.

Die Begründung für die Änderung ergibt sich aus dem Antrag vom 21.08.2019 sowie den weiteren Ausführungen.

Der dort aufgeführte Lageplan ist diesem Antrag somit anhänglich zu werten.

Für die Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplans soll ein Planungsbüro (nach Liste der Stadt Rheine) beauftragt werden.

Dem zuständigen Ratsmitglied der Stadt Rheine, Herr [REDACTED] wurde bereits über diesen Antrag informiert und die Sachlage wurde richtig dargestellt.

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter dem gebotenen Hinweis auf die Bestimmungen des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung- sowie auf § 13 Baugesetzbuch (BauGB) -Vereinfachtes Verfahren. Ich bitte die Gesamtumstände in diesem Verfahren in Gänze zu würdigen und unter den gegebenen Umständen um Unterstützung und bevorzugter Bearbeitung des Antrages.

Eine Stufenentscheidung wäre aufgrund der bereits zugesagten Abweichungsthematik auch immer noch möglich, damit das Genehmigungsverfahren der Gesamtmaßnahme beendet werden kann.

Ich möchte mich trotz aller Irritationen für die gute Zusammenarbeit bedanken und stehe Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung – in Zeiten von Covid-19 gerne auch über die von Ihnen praktizierten Kommunikationswege.

Ich bitte um Eingangsbestätigung und Würdigung des Antrages.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]