

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.01.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	15.02.2017

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung zum Zwecke der Bebauung des ehemaligen Spielplatzgrundstücks an der Walloniestraße mit zwei Einfamilienhäusern

1. Sachverhalt:

1.1 Bestand und bauplanungsrechtliche Ausgangslage

Bis vor einiger Zeit befand sich in der Walloniestraße zwischen den Hausnummern 13 und 19 ein öffentlicher Kinderspielplatz (siehe Luftbild/Blatt 3).
Die Spielgeräte sind inzwischen abgebaut.

Dem zugrunde lag ein Beschluss des Umwelt- und Bauausschusses aus seiner 6. Sitzung. Hier-nach folgte der Ausschuss einer Empfehlung der Kinderspielplatzkommission, wonach u. a. der Spielplatz an der Walloniestraße mangels Bedarf aufgegeben und einer Nachfolgenutzung zugeführt werden solle.

Rechts und links des Kinderspielplatzgrundstückes befinden sich jeweils drei bebaute Einfamilienhausgrundstücke.

Die hinten liegenden, also nicht an die breite Walloniestraße unmittelbar angrenzenden Grundstücke werden erschlossen über Stichwege, die rechtwinklig von der Walloniestraße in Richtung Nordwesten verlaufen.

Der Stichweg links vom ehemaligen Spielplatz wurde seinerzeit im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit 3,50 m Breite festgesetzt; er erschließt zwei Grundstücke. Der Stichweg rechts wurde mit 4,00 m Breite festgesetzt; über ihn werden drei Grundstücke erschlossen.

Am südlichen Zipfel des Spielplatzgrundstückes befindet sich eine kleine Trafo-Station.

Über das Spielplatzgrundstück verlaufen auf der südwestlichen Grundstücksseite eine Kanalleitung in ca. 3,00 m Tiefe und eine 10-kV-Leitung in ca. 0,80 m bis 1,00 m Tiefe (siehe Blatt 1).

Das Spielplatzgrundstück ist ringsherum eingegrünt mit unterschiedlichen Pflanzen. Entlang der Südwest-Grenze befinden sich vier Bäume (Ulmen), ebenso eine Hainbuchenhecke. Am Nordwest-Rand des ehemaligen Spielplatzgrundstückes befindet sich ein ca. 5,00 m

breiter aufgewallter, mit unterschiedlichen Wildgehölzen bodenständiger und heimischer Art bestandener Streifen, der im Bebauungsplan festgesetzt ist als „ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Am Nordost-Rand befinden sich von privat errichtete Eingrünungen aus Zypressen und Kirschlorbeer.

Zur Walloniestraße hin befindet sich im Randbereich ein Streifen, der mit Bodendeckern bepflanzt ist.

Die Gehölze außerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind öffentlich-rechtlich nicht geschützt und müssen nicht erhalten werden.

Das Spielplatzgrundstück ist im Bebauungsplan festgesetzt als „Öffentliche Grünfläche - Spielplatz“, das Stückchen, auf dem der Trafo steht, als „Umformstation“.

1.2 Entwicklungsidee (siehe Blatt 2)

Das ehemalige Spielplatzgrundstück wird in zwei Grundstücke aufgeteilt:

- das vordere direkt an der Walloniestraße gelegen und von ihr erschlossen,
- das hintere auf der Feldseite gelegen und über die 3,50 m breite südwestlich verlaufende Stichstraße erschlossen.

Die Grundstücke werden von der Stadt zum Zwecke der Bebauung veräußert.

Es sollte jeweils nur ein Gebäude pro Grundstück entstehen mit nur einer Wohnung.

Die so entstehenden Grundstücksgrößen und Gebäude würden sich orientieren an der benachbarten Bebauung.

Die Platzierung der Gebäude auf der nordöstlichen Seite des jeweiligen Grundstückes wäre erforderlich, um eine Überbauung des Abwasserkanals und der 10-kV-Leitung inkl. Schutzstreifen zu vermeiden. Zugleich würde eine südwestlich gelegene Garten-/Erholungsfläche auf den Grundstücken entstehen können.

Der beschränkten Aufnahme-/Erschließungskapazität der nur 3,50 m breiten Stichstraße würde Rechnung getragen.

Eine dichtere Bebauung auf drei oder sogar vier zu bildenden Baugrundstücken hätte mindestens zwei erhebliche Nachteile:

- Der südwestlich am ehemaligen Spielplatz vorbeiführende 3,50 m breite Stichweg wäre nicht ausreichend, um die wegemäßige Erschließung ohne größere Konflikte sicherzustellen.
- Wegen der Leitungsbestände (Kanal- und 10-kV-Leitung) und der damit zwingenden Lage der Häuser auf der nordöstlichen Hälfte des ehemaligen Spielplatzes ergäben sich relativ lange Wege zu den Garagen, Stellplätzen und Hauseingängen und damit eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke, verbunden mit entsprechender Einschränkung der Freiflächen (Rasen, Garten, Blumenbeete ...).

2. Zulassungsfähigkeit der Bauvorschläge per Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Verstoß gegen Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bereich, in dem die Einfamilienhäuser gebaut würden, ist heute im Bebauungsplan festgesetzt als „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“.

Damit verstießen diese Bauvorhaben gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 in seiner 1. Änderungsfassung und wären gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zunächst unzulässig.

2.2 Voraussetzungen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 in seiner 1. Änderungsfassung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

2.2.1 Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (siehe Bebauungsplan Nr. 52/Blatt 5).

Der Bebauungsplan Nr. 52 in seiner Ursprungsfassung umfasst eine Fläche von ca. 18 ha oder 180.000 m². Sein räumlicher Geltungsbereich liegt zwischen Niederheider Weg, Pappelweg, Sittarder Straße und Wirtschaftsweg im Nordwesten.

Der von der Befreiung betroffene Bereich umfasst ca. 1.400 m² und ist somit relativ klein und tendenziell nicht grundzugbildend.

Deutlich überwiegend ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung festgesetzt „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, im Süden und Osten in einigen Bereichen „Dorfgebiet (MD)“ oder „Mischgebiet (MI)“.

Der Grundzug des Planes, insbesondere der Wohnungsversorgung zu dienen, würde nicht beeinträchtigt, ließe man auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück zwei Einfamilienhäuser zu.

Das Gleiche gilt für die betrachtete Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern im Hinblick auf die im Plan überall festgesetzte offene Bauweise.

Ebenso wenig würden die Grundzüge der Planung berührt, wenn bei den zuzulassenden beiden Einfamilienhäusern von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgegangen wird.

2.2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben, wenn städtebauliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen bzw. die berührten städtebaulichen Belange ausreichend gewürdigt werden (die Belange sind (nicht abschließend) in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelistet).

Hierzu gehört der Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Sowohl für die neuen Bewohner wie auch für die bereits dort Wohnenden wären insoweit keine Probleme zu erwarten.

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass Menschen davon ausgehen, dass sich in ihrem Umfeld nichts ändert und ein benachbartes Grundstück seine Nutzungsart für immer beibehält, also wie hier z. B. der benachbarte Spielplatz auf alle Zeiten Spielplatz bleiben müsse.

Diese Erwartung ist aber in keiner Weise geschützt.

Geschützt ist die Erwartung, keinen unzumutbaren Entwicklungen im Umfeld ausgesetzt zu werden, wovon bei der geplanten Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern inmitten einer Umgebung, die mit Einfamilienhäusern bebaut ist, nicht ausgegangen werden kann.

Der Belang des Umweltschutzes, hier im Hinblick auf Pflanzen, muss betrachtet werden.

Das Spielplatzgrundstück ist heute de facto eingegrünt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes war zu begrünen der aufgewallte Streifen am Nordwest-Rand des Spielplatzes. Diese Begrünung muss auch erhalten bleiben.

Die Begrünung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit Zypressen und Kirschlorbeer ist von den privaten Grundstückseigentümern angelegt worden und unterliegt dem privaten Regime.

Die Begrünung mit Bodendeckern zur Walloniestraße hin ist weder wertvoll noch zu erhalten.

Die Eingrünung entlang der Südwest-Seite des Grundstückes mit Hainbuchenhecke und Ulmen müsste jedenfalls so weit entfernt werden, wie es zur Erreichbarkeit des auf der Feldseite gelegenen Grundstückes erforderlich wäre.

Diese Hecke und die Bäume stellen möglicherweise eine sinnvolle Eingrünung dar im Randbereich eines Spielplatzes. Ob sie dann noch dorthin gehören, wenn aus dem Spielplatz Wohnbaugrundstücke werden, ist fraglich. Auch im Hinblick auf die Himmelsrichtung und den damit verbundenen Schattenwurf begegnen sowohl Bäume als auch Hecke Bedenken.

Wenn die Bäume und die Hainbuchenhecke im Zuge einer Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht auf Dauer erhalten würden, wäre dies jedenfalls kein unsachgerechter Umgang mit dem Belang des Umweltschutzes.

2.2.3 Würdigung nachbarlicher Interessen

Die geplante bauliche Nutzung mit Einfamilienhäusern auf dem ehemaligen Spielplatz entspräche genau dem, was bereits heute rechts und links vorhanden ist und würde sich damit ohne weiteres einfügen.

Es ergäbe sich zwar ein relativ geringer Abstand der neu zu errichtenden Häuser zu den nordöstlich verlaufenden Grundstücksgrenzen von 3,00 m bis vielleicht 4,00 m, je nach konkreter Bauplanung, und damit eine potenzielle Einsehbarkeit der Garten- oder Ruhebereiche der Grundstücke Walloniestraße 19, 21 und 23.

Hierfür gibt es zwei wichtige Gründe. Die auf der Südwest-Seite des Spielplatzgrundstückes liegenden Leitungen machen eine Überbauung dort unmöglich. Die Platzierung der Gebäude auf der Nordost-Seite des ehemaligen Spielplatzgrundstückes ermöglicht eine Lage der Freibereiche in Richtung Südwesten.

Außerdem ist eine solche Situation nicht ungewöhnlich und auch in engster Nähe vorzufinden. Es gibt keinen Anspruch auf Uneinsehbarkeit seines Grundstückes.

Auch die nachbarlichen Interessen würden also gewürdigt bei Erteilung einer Befreiung zur Bebauung des ehemaligen Spielplatzgrundstückes mit zwei Einfamilienhäusern.

2.2.4 Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung zum Zwecke der Bebauung des ehemaligen Spielplatzgrundstückes an der Walloniestraße mit zwei Einfamilienhäusern liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung wird befreit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zum Zwecke der Bebauung des ehemaligen Spielplatzgrundstückes an der Walloniestraße mit zwei Einfamilienhäusern.

Anlagen:

- Blatt 1, Leitungsplan
- Blatt 2, Bebauungskonzept
- Blatt 3, Luftbild
- Blatt 4, B-Plan 1. Änderung
- Blatt 5, B-Plan 52

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 206)