

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	30.11.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.12.2017

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

Sachverhalt:

An der Sittarder Straße in Geilenkirchen-Bauchem liegt unmittelbar neben der denkmalgeschützten Hofanlage Dremmen noch ein relativ großes Grundstück, das einer Bebauung zugeführt werden könnte. Die Fläche hat eine Größe von knapp 3.000 m² und liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans. Die derzeitige Eigentümerin hegt keine Bauabsichten und möchte das Grundstück verkaufen.

Ein Interessent plant, die Fläche mit drei Mehrfamilienwohnhäusern zu bebauen und ist mit der Frage an die Stadtverwaltung herangetreten, ob die Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.

Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines solchen Vorhabens könnten durch Erteilung einer Befreiung herbeigeführt werden.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Geilenkirchen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im B-Plan durch Baufenster festgesetzt. Diese Baufenster sehen eine Schrägaufstellung der baulichen Anlagen zur Sittarder Straße hin vor. Geplant ist jedoch, die Gebäude – entsprechend der übrigen Bebauung in der näheren Umgebung - parallel zur Straße hin zu errichten.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
- und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2. Befreiungstatbestände

2.1 Grundzüge der Planung nicht berührt

Das städtebauliche Grundkonzept ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Dem-

nach sollte seinerzeit durch das Bauleitplanverfahren die Möglichkeit zum Bau von Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollten großzügige Mehrfamilienwohnhäuser entstehen und die Flächen nicht in Einzelgrundstücke parzelliert werden. Bereits damals wurde für eine Verschiebung der (Wohn-)Blöcke innerhalb der Ausnutzungs- und Abstandsflächenvorschriften ein Dispenz in Aussicht gestellt.

Diesem Grundkonzept steht die aktuelle Planung nicht entgegen. Alleine die städtebaulich architektonische Situation hat sich geändert. Während zum Zeitpunkt der Bauleitplanung in den sechziger Jahren noch eine typische Gestaltung des so genannten „sozialen Wohnungsbaus“ durch langgestreckte Hausblöcke in Schrägaufstellung vorherrschte, ist man heute wieder bemüht, die Gebäude parallel zur Straße der Umgebungsbebauung anzupassen und somit ein harmonisches Straßenbild zu schaffen.

Eine städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens ist somit gegeben.

2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, da keine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorläge.

2.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar. Im Gegenteil, durch das Abweichen von der geplanten Anordnung der Gebäude werden potenzielle Ruhebereiche der Nachbargrundstücke deutlich entlastet. Darüber hinaus werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiung liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird antragsgemäß erteilt.