

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	01.02.2018
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	28.02.2018

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Geschossigkeit

Sachverhalt:

Im Bereich der Gotzenstraße ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen geplant. Durch die Realisierung dieses Vorhabens könnte die Schließung einer städtebaulichen Lücke erfolgen und der Wohnraumbedarf weiter befriedigt werden. Das in Rede stehende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Geilenkirchen aus dem Jahre 1963. Dem Zeitgeschmack entsprechend möchte man allerdings die Bauflucht der Bestandsgebäude fortsetzen. Um dieses Ziel zu erreichen soll ein untergeordneter Teil des geplanten Gebäudes außerhalb des festgesetzten Baufters errichtet werden.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Geilenkirchen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im B-Plan durch Baufters festgesetzt. Die Ausrichtung der Baufters sieht die Errichtung von vier aneinander gebauten Einzelgebäuden vor mit einer Grundfläche von 15 m x 12 m (180 m²). Von dieser Vierergruppe springt das südwestlich gelegene Baufters um einige Meter in Richtung Gotzenstraße vor.

Geplant ist, die Grundfläche dieses Baufters nur bis etwa zur Hälfte auszuschöpfen. Allerdings soll ein Vorspringen des Gebäudes vermieden und die Flucht der Bestandsgebäude aufgenommen werden.

Dadurch würde man von der festgesetzten überbaubaren Fläche 7 m der Baugrenze nach hinten überschreiten und nach vorne im gleichen Maße unterschritten.

Die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens könnte durch Erteilung einer Befreiung hergestellt werden.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

Laut Begründung zum Bebauungsplan war das Baugebiet so konzipiert, dass die Möglichkeit zum Bau von Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden sollte und gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet wurde, großzügige Mehrfamilienhäuser entstehen zu lassen. Dabei sollten die Grundstücksflächen nach Möglichkeit nicht in Einzelgrundstücke parzelliert werden. Bereits damals wurde für eine leichte Verschiebung der Wohnblöcke innerhalb der Ausnutzungs- und Abstandflächenvorschrift eine Ausnahme in Aussicht gestellt. Allerdings kann bei einem Überschreiten des Baufensters von 7 m nicht mehr von einer leichten Verschiebung die Rede sein.

Diesem Grundkonzept steht die aktuelle Planung keinesfalls entgegen. Während das damals festgesetzte Vorspringen eines Gebäudes zu einer Auflockerung der relativ hohen Gebäude beitragen sollte, wäre eine solche Auflockerung gar nicht erforderlich, da die vorliegende Planung lediglich das in Rede stehende Baufenster nur zum Teil ausschöpfen würde. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich seit Verabschiedung des Bebauungsplanes die städtebaulich architektonische Situation erheblich geändert hat. Während zum Zeitpunkt der Bauleitplanung in den 60-er Jahren noch eine typische Gestaltung des sog. „sozialen Wohnungsbaus“ durch langgestreckte Hausblöcke in Schrägaufstellung vorherrschte, ist man heute bemüht, die Gebäude parallel zur Straße der Umgebungsbebauung anzupassen, bestehende Baufluchten fortzusetzen und somit ein harmonisches Straßenbild zu schaffen.

Darüber hinaus soll in einem geringfügigen Bereich, für den im Bebauungsplan 2-Geschossigkeit festgesetzt ist ein drittes Obergeschoss errichtet werden. Dieses dritte Obergeschoss dient jedoch dazu, eine Staffelung des Gesamtgebäudes und daher eine harmonische Anpassung an das Nachbargebäude zu erreichen. Dadurch, dass dieser Gebäudeteil zu drei Seiten deutlich von der Außenkante des Gebäudes zurückspringt, stellt sich das Geschoss als Staffelgeschoss dar und ist lediglich unter rein bautechnischen Aspekten als Vollgeschoss zu werten.

Eine städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens ist somit gegeben.

Eine ähnliche Planung, die eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 bedingte, wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 30.11.2017 vorberaten (Az.: 1118/2017) und in der Ratssitzung am 13.12.2017 ein positiver Beschluss für die Befreiung gefasst.

2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, da von der Bauweise nicht abgewichen wird und städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen liegt nicht vor. Im Gegenteil, die Planung sieht ein deutliches Abrücken des Baukörpers vom Nachbargrundstück Gotzenstraße 14 vor.

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.

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Michael Jansen, 02451 - 629 208)