

Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung | 19.06.2019 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen | Entscheidung | 03.07.2019 |

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 (Grotenrath Ost) hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen

1. Sachverhaltsdarstellung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (Grotenrath Ost) soll auf dem Flurstück 118 ein Wohngebäude errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientierte sich hierbei an den Flurstücksgrenzen, wie sie zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bebauungsplanes (1970) bestanden. Nach Verabschiedung des Bebauungsplanes wurde allerdings ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt mit der Folge, dass die Flurstücke neu zugeschnitten wurden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen harmonisieren nun nicht mehr mit der neuen Parzellierung der Grundstücke, so dass die bauliche Nutzung des Flurstückes 118 zurzeit für eine sinnvolle, dem neuen Grundstückszuschnitt angemessene Wohnbebauung nicht möglich ist.

Aus dem vorgenannten Grund wird zur Realisierung einer den geänderten Umständen angepassten Bebauung die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen – wie im beiliegenden Plan dargestellt – beantragt.

2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

2.1. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 3 (Grotenrath Ost) setzt in dem betreffenden Bereich Baugrenzen fest, sodass das Vorhaben durch die Überschreitung der Baugrenzen zunächst gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt.

Es wird nun beantragt, im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die festgesetzten Baugrenzen überschreiten zu können.

2.1.1. Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 3 (Grotenrath Ost)

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.

2.1.1.1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Grundzug der Planung ist, im Bebauungsplanbereich ein Wohngebiet als Kleinsiedlungsgebiet zu entwickeln. Hierbei soll durch die festgesetzten Baugrenzen eine geordnete, an der Straße „Hinter den Höfen“ orientierte Bebauung entstehen.

Durch die Zulassung des Vorhabens in der beantragten Form erfolgt gleichsam eine „Fort-schreibung“ nach der im Flurbereinigungsverfahren vorgenommenen Neuparzellierung der Grundstücke. Zur Bestimmung des neuen Baufensters auf dem Flurstück 118 werden die in den unmittelbar angrenzenden Bereichen festgesetzten Baugrenzen übernommen, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.1.1.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist die Abweichung, da keine erhebliche Beeinträchtigung städtebau-licher Belange vorläge. Im Gegenteil, durch die Befreiung wird eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks ermöglicht und dadurch eine dem Wohngebiet typische Nutzung ermöglicht. Potenzielle Beeinträchtigungen wurden damit ausgeräumt. Darüber hinaus macht es absolut Sinn, die Fläche einer geordneten, dem Zuschnitt des Flurstückes angemessenen Wohnbebauung zuzuführen.

2.1.1.3. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht ersichtlich, zumal die abstandsrecht-lichen Vorschriften nach der Bauordnung zur Nachbarbebauung eingehalten werden.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 (Grotenrath Ost) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 (Grotenrath Ost) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Lageplan Grundstück Hinter den Höfen
2. Auszug aus dem B-Plan mit Darstellung der neuen Flurstücksgrenzen
3. Baugrenzen auf dem Grundstück
4. Darstellung des geplanten Baukörpers

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Heinen, 02451/629205)