

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	05.09.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	25.09.2019

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen

1. Sachverhaltsdarstellung

Zur Deckung des Bedarfes an Kindergartenplätzen im Stadtgebiet soll unter anderem auch der Kindergarten in der Straße „Im Gang“ in Bauchem erweitert werden. Die Entwurfsplanung zur Kindergartenerweiterung wurde in der Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses am 04.06.2019 vorgestellt (Vorlage 1576/2019).

Der Kindergarten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen, der für die Bebauung des Kindergartengrundstückes Baugrenzen festsetzt. Um eine bestmögliche Anbindung an das bestehende Gebäude zu erreichen und die im vorderen Bereich vorhandene Außenspielfläche mit dem schattenspendenden Baumbestand zu erhalten, ist eine Erweiterung auf der im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen Freifläche vorgesehen, was eine Überschreitung der hinteren Baugrenze erforderlich macht (siehe beigefügte Planunterlagen). Zur Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Form ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen erforderlich.

2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

2.1. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen setzt für das Kindergartengrundstück Baugrenzen fest, sodass das Vorhaben durch die Überschreitung der Baugrenzen zunächst gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt.

Es ist deshalb ein Beschluss erforderlich, 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. 28 der Stadt Geilenkirchen

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 betroffenen Bebauungsplanbereich ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für einen Kindergarten zu entwickeln. Hierbei soll hinsichtlich der Wohnbebauungen durch die festgesetzten Baugrenzen eine geordnete, an der Jahnstraße bzw. Josefstraße orientierte Bebauung entstehen. Für den Bereich zwischen diesen Erschließungsanlagen ist die Fläche für den Kindergarten platziert und –den seinerzeitigen Bedürfnissen entsprechend- durch Baugrenzen eingeschränkt.

Durch die Zulassung des Vorhabens in der beantragten Form wird diese Grundsystematik nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den geänderten Flächenbedarf, sodass festgestellt werden kann, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.1.1.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist die Abweichung, da keine erhebliche Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorläge. Es ist vielmehr so, dass das Grundstück durch den geplanten Erweiterungsbau einer geordneten, dem Grundstückszuschnitt angemessenen Bebauung zugeführt wird.

2.1.1.3. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Die überplante hinter dem bestehenden Kindergartengebäude liegende Grundstücksfläche wird zurzeit durch den Kindergarten als Spielwiese genutzt. Durch den Wegfall dieses Außenspielfeldes ist für diesem Bereich mit einer Reduzierung der Geräuschemissionen zu rechnen, da sich die Kinder künftig in geschlossenen Räumen aufhalten werden, wodurch eine Geräuschbelastung der Umgebung gemindert wird. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht ersichtlich, zumal die abstandsrechtlichen Vorschriften nach der Bauordnung zur Nachbarbebauung eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die geplante Kindergarten-erweiterung mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Hinweis:

Die durch den Erweiterungsbau betroffenen Grundstückseigentümer der Jahnstraße und der Josefstraße wurden in persönlichen Gesprächen bzw. durch Übersendung der Planunterlagen über die beabsichtigte Baumaßnahme informiert. Im Ergebnis wird die vorgestellte Planung begrüßt; Bedenken wurden nicht geäußert.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wird erteilt.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen
3. Lageplan mit Darstellung der Baugrenzen
4. Lageplan mit Darstellung der Raumnutzungen
5. Ansichten der geplanten Kindergartenerweiterung