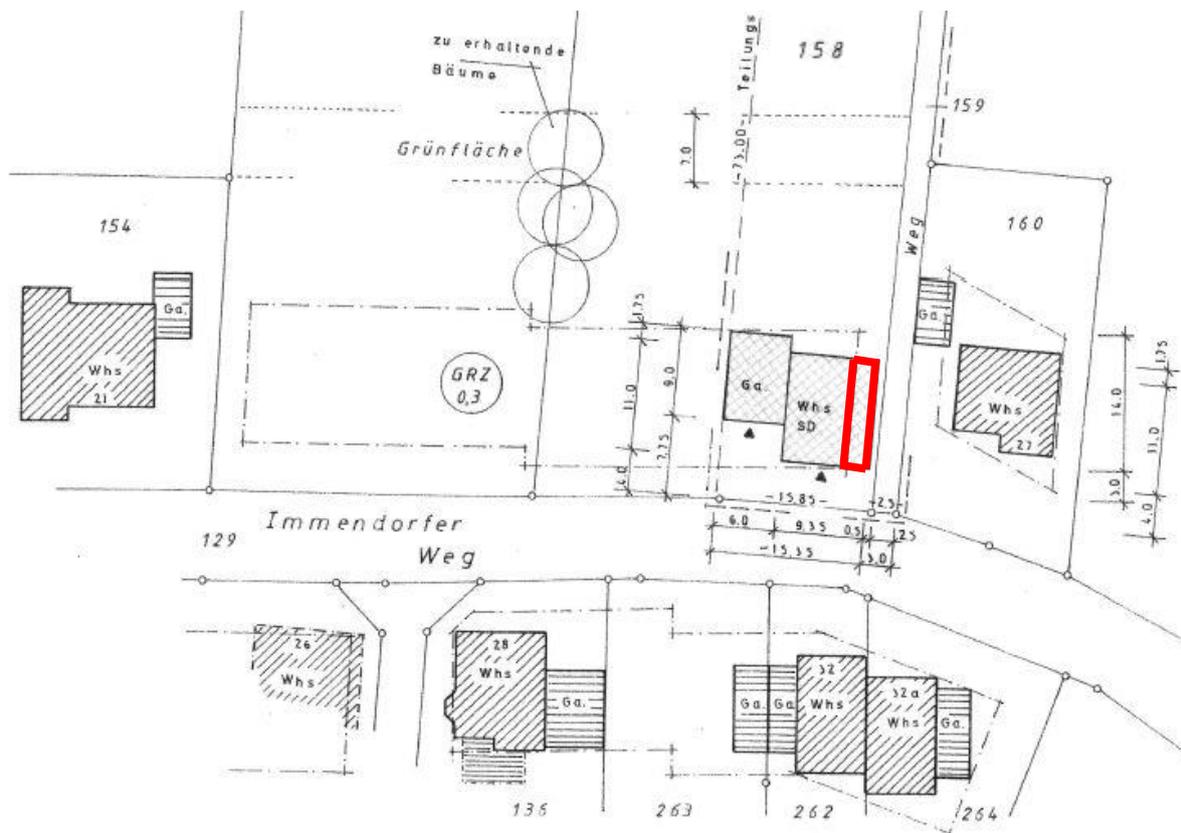


Vorlage

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

Befreiung von den Festsetzungen der Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Prummern hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze

Sachverhalt:



1. Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Immendorf, Flur 13, Flurstück 158, gelegen am Im mendorfer Weg in Prummern ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist es erforderlich die festgesetzte Baugrenze teilweise zu überschreiten. Entlang der süd-östlichen Baugrenze soll das Bauflächen um ca. 11 x 2,5 m überschritten werden.

2. Beurteilung der Zulässigkeit

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb der Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Prummern. In der Satzung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Da das Flurstück 158 zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung süd-östlich an den Wirtschaftsweg Flurstück 159 grenzte, wurde das Baufenster auf Flurstück 158 mit einem Abstand von 3 m zum Wirtschaftsweg hin festgesetzt. Der Wirtschaftsweg ist im Rahmen der Flurbereinigung entstanden, war jedoch nie als solcher zu erkennen und unterlag somit auch keiner Nutzung. Im noch zu beschließenden Wirtschaftswegekonzept war die Parzelle als Optionsweg ausgewiesen worden und könnte daher einer anderen Nutzung zugeführt werden. Am 03.07.2019 beschloss der Stadtrat mehrheitlich, den Wirtschaftsweg aufzugeben und an den Antragsteller zu veräußern (Vorlage 1601/2019).

Da das Flurstück 158 innerhalb der Familie des Antragstellers zu gleichen Teilen aufgeteilt werden soll und beide Parteien eine Bebauung des Grundstücks anstreben, soll das geplante Einfamilienhaus des Antragstellers möglichst nah an die Nachbarbebauung des Flurstücks 160 heranrücken.

Um das Baugrundstück optimal ausnutzen zu können, ist geplant die Baugrenze zu überschreiten.

Hieraus folgt, dass das Vorhaben zurzeit nicht genehmigungsfähig ist, da es den Festsetzungen der Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung widerspricht. Nach § 34 Abs. 5 S. 3 BauGB erfolgen Befreiungen von Festsetzungen von erweiterten Abrundungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB analog zu den Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB.

Es ist zu prüfen, ob durch Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der erweiterten Abrundungssatzung eine Zulässigkeit des Vorhabens herbeigeführt werden könnte.

3. Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB

Eine Befreiung von den Festsetzungen der erweiterten Abrundungssatzung kann nur erteilt werden, wenn die „Planungskonzeption der Gemeinde“ nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.1 Planungskonzeption der Gemeinde

Planungskonzeption der Gemeinde war die Realisierung von Wohnbebauung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils sowie eine strukturierte Anordnung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken zu erreichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in der erweiterten Abrundungssatzung festgesetzt. Die Einschränkung der optimalen Nutzung der hier betroffenen Grundstücksfläche für den Antragsteller entstand durch die Festsetzung des einzuhaltenden Abstands von 3 m zum Wirtschaftsweg.

Nach dem Verkauf und endgültigen Wegfall des Wirtschaftswegs ist auch der festgesetzte Abstand des Baufensters der Satzung obsolet.

Durch die v. g. Überschreitung der Baugrenzen würde eine gebietsübliche Bebauung unter Einhaltung von insgesamt 6 m Abstand zwischen den Gebäuden entstehen, was durchaus vergleichbar mit der vorhandenen Bebauung entlang des Immendorfer Weges wäre und den Voraussetzungen der BauO NRW bzgl. der Mindestabstandsfläche entspricht (je 3 m zur Nachbargrenze). Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die einen größeren Abstand zwischen den Wohnhäusern erforderlich machen würden.

Insofern würde das Planungsziel eines homogenen Straßenbildes durch die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen nicht gestört, sondern entspricht ortsüblichen Gegebenheiten.

Die Verletzung anderer Planziele ist nicht erkennbar.

Zwischenergebnis:

Die Plankonzeption der Gemeinde wird nicht berührt.

3.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Die angestrebte Überschreitung der Baugrenze um ca. 27,5 m² ist vergleichbar geringfügig und somit städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus führt sie zu einer optimierten Nutzbarkeit der Baufläche.

Zwischenergebnis:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

3.3 Wahrung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange

Von Bedeutung ist, dass durch die geplante Überschreitung der Baugrenzen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Angrenzer hervorgerufen werden.

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um ein Grundstück mit nur einem direkten Angrenzer an süd-östlicher Seite. Hinsichtlich der geplanten süd-östlichen Überschreitung der Baugrenzen durch den Antragsteller ist eine Berührung nachbarlicher Interessen bei dem direkt angrenzenden Grundstück nicht gegeben, da der Antragsteller einen seitlichen Abstand gem. BauO NRW von 3 m einhält und nicht in den Ruhebereich des Nachbarn eingreift.

Westlich des Grundstücks befinden sich die Verkehrsflächen. Nördlich und östlich grenzt das Grundstück an Weideflächen.

Zwischenergebnis:

Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

4. Ergebnis

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen erweiterter Abrundungssatzung für den Ortsteil Prummern hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen der erweiterter Abrundungssatzung für den Ortsteil Prummern hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Klarstellungs- und erweiterte Abrundungssatzung für den Ortsteil Prummern
3. Luftbild
4. Luftbild mit integriertem Lageplan