

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	29.04.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	19.05.2021

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

Sachverhalt:

Das Grundstück des Antragstellers ist derzeit mit einem Einfamilienhaus ohne Garage bebaut. Der Voreigentümer hat an das Wohngebäude einen Abstellraum angebaut, ohne hierfür im Besitz der erforderlichen Baugenehmigung zu sein. Der neue Grundstückseigentümer beantragt nun zum einen die nachträgliche Legalisierung für den ohne Genehmigung angebauten Abstellraum und zum anderen die Errichtung einer Doppelgarage (siehe Anlage).

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen setzt für das betreffende Grundstück neben Baulinien und Baugrenzen auch Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze fest (siehe Anlage).

Der Abstellraum wurde auf einer Fläche errichtet, für die im Bebauungsplan die Errichtung von Garagen und Stellplätzen festgesetzt ist. Die Errichtung der Garage ist auf einer Fläche geplant, die außerhalb der Fläche für die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen liegt und für die keine speziellen Festsetzungen nach dem Bebauungsplan bestehen (siehe Anlage).

Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des angebauten Abstellraumes und der Doppelgarage könnten durch Erteilung einer Befreiung herbeigeführt werden.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im B-Plan durch Baugrenzen, Baulinien und Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze festgesetzt.

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 –als Grundzug der Planung- ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Demnach sollte seinerzeit durch das Bauleitplanverfahren die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen geschaffen werden, um den vorhandenen Baulandbedarf zu decken.

Diesem Grundkonzept stehen die aktuellen Planungen nicht entgegen. Allein vom städtebaulich architektonischen Konzept wurde bzw. wird abgewichen. Während zum Zeitpunkt der Bauleitplanung in den neunziger Jahren noch eine typische Gestaltung des Wohnhauses mit angebauter Einzelgarage vorherrschte, ist man heute bemüht, die Anordnung der Gebäude der jeweiligen Grundstückssituation anzupassen und auch die Errichtung von Doppelgaragen zuzulassen, wie vorliegend beantragt.

Grundzüge der Planung würden somit nicht berührt.

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. Durch das Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück werden potenzielle Ruhebereiche auf den Nachbargrundstücken nicht belastet. Darüber hinaus werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiungen liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich

- a) der Überbauung einer als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzten Fläche mit einem Abstellraum und
- b) der Errichtung einer Doppelgarage außerhalb der als Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze festgesetzten Fläche

wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

Anträge auf Befreiungen

Lageplan

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen

Lageplan mit Darstellung der Vorhaben auf dem Grundstück