

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	19.01.2023
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	22.03.2023

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen - Beeck - "Im Viereck" hinsichtlich der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse

1. Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Beeck, Flur 5, Flurstück 214 an der Prof.-Schröder-Straße in der Ortslage Beeck eine Einfamiliendoppelwohnhälfte mit PKW-Garage (siehe Anlage A) zu errichten. Bereits Ende 2021 hatte der Grundstückseigentümer hierfür einen Bauantrag gestellt. Mit Datum vom 20.01.2022 wurde für das Vorhaben eine Baugenehmigung erteilt.

Inzwischen wird durch den Bauherrn eine abweichende Ausführung des Vorhabens (siehe Anlage B) geplant. U. a. ist auf der geplanten Garage nunmehr kein Wohngeschoss angedacht.

Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen – Beeck - „Im Viereck“ (siehe Anlage C), der für dieses Grundstück die Zahl der Vollgeschosse als zwingend zwei Vollgeschosse festsetzt.

Die nun geplante Garage ist in eingeschossiger Ausführung geplant und widerspricht der vorgenannten Festsetzung des Bebauungsplans, mit der Folge, dass das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig ist. Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt - von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

2. Befreiung

Nach der v.g. Vorschrift kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch die eingeschossige Ausführung der Garage nicht berührt. Zwar ist aus der aus dem Jahre 1998 stammenden Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dass die Bauweise entlang der größtenteils bereits bebauten Prof.-Schröder-Straße geschlossen ist und - angepasst an die vorhandenen Gebäude - eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Jedoch ist eine solche städtebauliche Entwicklung seit Aufstellung des Bebauungsplans vor rund 25 Jahren bis zum heutigen Tage nicht erfolgt. Allein die Tatsache, dass die Lücken zwischen den Häusern Prof.-Schröder-Straße 53 und 57 sowie Prof.-Schröder-Straße 57 und 59 nach wie vor bestehen (siehe Anlage D), zeigt, dass die planerischen Absichten mit einer geschlossenen Bauweise (Gebäude ohne Grenzabstand auf einer Länge von > 50 m) in zweigeschossiger Ausführung bisher nicht erreicht wurden und höchstwahrscheinlich auch in Zukunft nicht erreicht werden. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass für den Fall, dass diese planerischen Absichten doch noch erreicht werden sollten, die geplante Garage mit einer solchen Höhe geplant ist, dass wegen dieser Höhe eine nahezu zweigeschossige und geschlossene Wirkung der Bebauung von der Straße aus wahrnehmbar sein wird.

2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit / Nicht beabsichtigte Härte

Der vorliegende Befreiungsgrund ist städtebaulich vertretbar. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange wird durch das geplante Gebäude nicht hervorgerufen. Darüber hinaus würde die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte, aufgrund der unter 2.1. dieser Vorlage genannten Gründe, führen.

2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Auch sind die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist aufgrund dieser Befreiung nicht ersichtlich.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Befreiung von der in dieser Vorlage genannten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen über die zwingende Zweigeschossigkeit liegen vor. Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Befreiung von dieser Festsetzung sprechen. Hiervon kann deshalb befreit werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen – Beeck - „Im Viereck“ wird hinsichtlich der zwingenden Zahl der Vollgeschosse für die geplante Garage, entsprechend den Planunterlagen in Anlage B, befreit.

Anlagen:

- Anlage A - Lageplan, Grundrisse EG u. OG, Schnitte, Ansichten
- Anlage B - Grundrisse EG u. OG, Schnitte, Ansichten
- Anlage C - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80
- Anlage D - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

