

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/572/2021 Datum: 27.04.2021 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in:Louisa Dieckmeyer		
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 e "Am Wippenflusse" zur Überschreitung der Baugrenze und der Geschossigkeit für das Grundstück "Thieplatz 10" im Verlauf der Müschener Straße			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	06.05.2021	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	10.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	11.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 e „Am Wippenflusse“ mit dem Ziel einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze und der Geschossigkeit auf dem Grundstück „Thieplatz 10“ im Verlauf der Müschener Straße (Flurstücke 71/22 und 71/21, Flur 4, Gemarkung Laer) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller erbitten eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 e „Am Wippenflusse“ mit dem Ziel einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze und der Geschossigkeit.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 e „Am Wippenflusse“ ist im Bereich der ehemaligen Backstube, die nach Angaben der Antragsteller abgerissen werden soll, eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Im östlich angrenzenden Mischgebiet schließt sich eine zwingende Zweigeschossigkeit an. Im Bereich des westlich liegenden, bereits umgenutzten Bestandsgebäudes ist laut Bebauungsplan eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Damit ergibt sich nach Angaben der Antragsteller ein schmaler Korridor, in dem lediglich eine eingeschossige Bebauung möglich ist. Eine durchgehende zweigeschossige Bauweise könne sich besser in die vorhandene Bebauung und das bestehende Ortsbild einfügen. Dem Befreiungsantrag sind zwei Alternativplanungen (Ansichten) in eingeschossiger Bauweise beigelegt.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 3 e „Am Wippenflusse“ entlang der Müschener Straße ein Baufenster fest, dass eine Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich ausschließt. Nach Angaben der Antragsteller soll der bestehende Charakter einer

„grünen Oase“ in diesem Bereich der Müschener Straße - in Richtung Ortskern blickend - erhalten bleiben. Der geplanten Wohnbebauung könne damit außerdem eine Südausrichtung (Balkone, Gartenbereiche) ermöglicht werden, ohne direkt an der Müschener Straße zu liegen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann erteilt werden, ...

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die umliegende, bereits zum größten Teil zweigeschossige vorhandene Bebauung wird die geplante Überschreitung der Geschossigkeit als städtebaulich vertretbar angesehen. Aufgrund einer einheitlichen Firsthöhe und Symmetrie beider geplanter Neubauten ist die Zweigeschossigkeit der geplanten Bebauung aus Sicht der Verwaltung wünschenswert und fügt sich besser in das Ortsbild ein. Auch die Überschreitung der Baugrenze ist aufgrund der Ausrichtung der Wohngebäude nachvollziehbar und vertretbar. Sie ermöglicht einen Vorgarten im östlichen Grundstücksbereich. Außerdem kann ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze an der Straße angeordnet werden, sodass nicht alle Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich in Ausrichtung zum Hotel Becker liegen werden.

Aus Sicht der Verwaltung werden die öffentlichen Belange durch die geplante Bebauung auch unter Würdigung nachbarlicher Belange nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ebenso ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zu dem vorliegenden Befreiungsantrag zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze und der Geschossigkeit das gemeindliche Einvernehmen zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.