Gemeinde Bad Laer
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/592/2021 Datum: 10.06.2021 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in:Louisa Dieckmeyer

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Am Blomberg Teil VI" zur Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) für das Grundstück "Goldammerallee 6"

Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	08.07.2021	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.07.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	15.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Blomberg Teil VI“ mit dem Ziel einer Überschreitung der Geschossflächenzahl auf dem Grundstück „Goldammerallee 6“ (Flurstück 347, Flur 5, 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. 109 „Am Blomberg Teil VI“ mit dem Ziel einer Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Geplant ist der Neubau von zwei Wohnhäusern auf den Grundstücken „Goldammerallee 4 und 6“. Das nördliche Gebäude mit der Hausnr. 6 ist eingeschossig geplant, das Gebäude mit der Hausnr. 4 zweigeschossig. Dadurch passt sich das Vorhaben an die vorhandene Bebauung an. Eine Verbindung der beiden Wohngebäude wird durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgarage geschaffen.

Für den Bereich des Grundstückes „Goldammerallee 4“ gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 und demnach die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Im Bereich des nördlichen Grundstückes „Goldammerallee 6“ gilt der Ursprungsplan des Bebauungsplanes, der eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festsetzt. Er ist am 30.11.1981 rechtskräftig geworden, weshalb bei der Berechnung der GFZ hier die BauNVO 1977 maßgeblich ist. In dieser älteren Fassung der BauNVO ist in § 20 Abs. 2 festgelegt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Flächen von

Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind dabei mitzurechnen. Ein Teil der Dachgeschossfläche wird hier also in die Geschossfläche eingerechnet, obwohl es sich hierbei nicht um ein Vollgeschoss handelt. So ergibt sich auf dem Grundstück „Goldammerallee 6“ eine GFZ von 0,67 und demnach eine Überschreitung von 0,17.

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 geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ werden aus Sicht der Verwaltung die öffentlichen Belange auch unter Würdigung nachbarlicher Belange nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zu dem vorliegenden Befreiungsantrag zur Überschreitung der zulässigen GFZ um 0,17 das gemeindliche Einvernehmen zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.