



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung vom Bebauungsplan "Heßheimer Viertel" hinsichtlich der Errichtung einer Garage; Georg-Metz-Straße Flurstück-Nr.: 2694/9; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m.

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Errichtung einer Garage außerhalb des in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heßheimer Viertel“ festgesetzten Baufensters auf dem Flurstück Nr. 2694/9 wird hiermit nicht zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Bauherrin möchte auf dem Grundstück Flurstück-Nr.: 2694/9 eine Garage mit den Maßen 6,00 m x 6,50 m errichten.

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1 f) LBauO gehören Garagen bis zu 50 m³ grundsätzlich zu den genehmigungsfreien Bauvorhaben.

Jedoch soll die Garage außerhalb des in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heßheimer Viertel“ festgesetzten Baufensters wie in den Anlagen dargestellt errichtet werden, weshalb die Bauherrin einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans stellte.

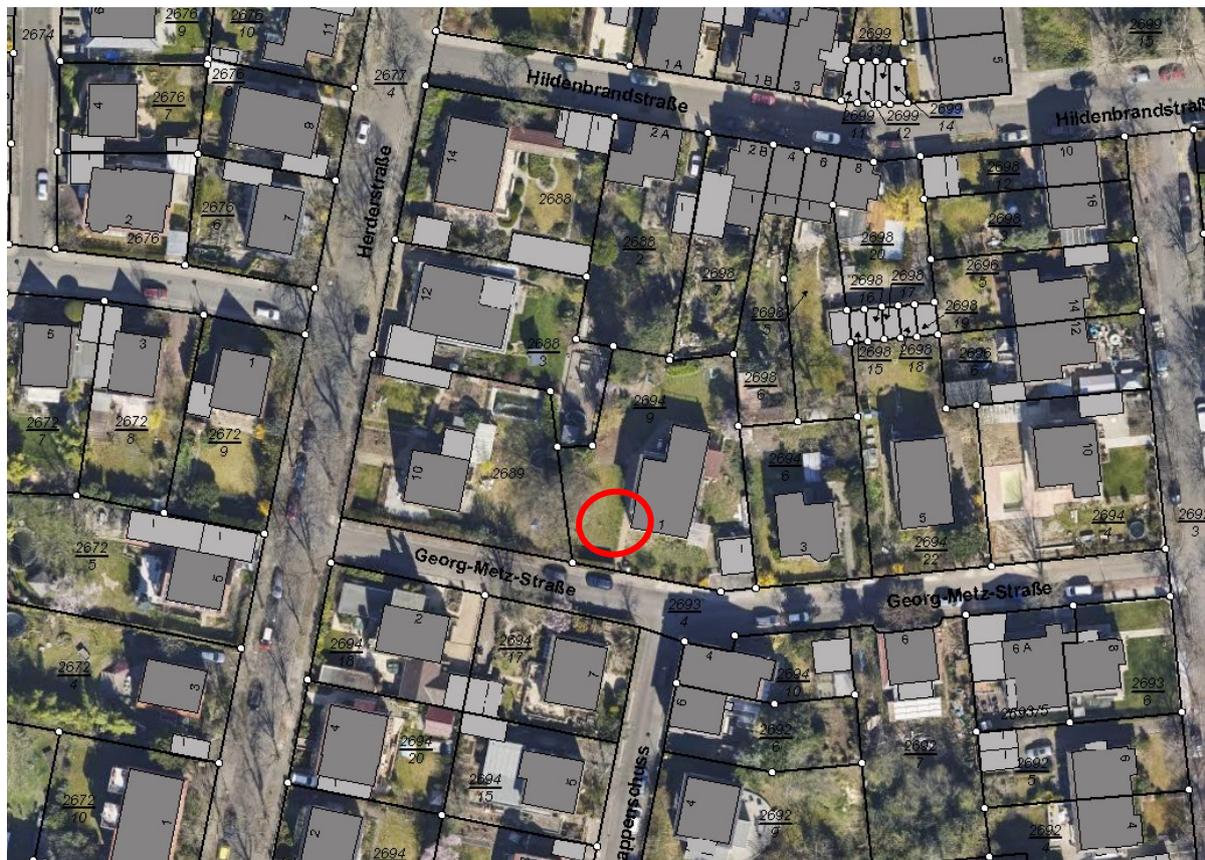


Abb. 1: Luftbild der Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens ○



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt o. M.
Bereich des Vorhabens 

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Georg-Metz-Straße Flurstücks-Nr. 2694/9 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heßheimer Viertel“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

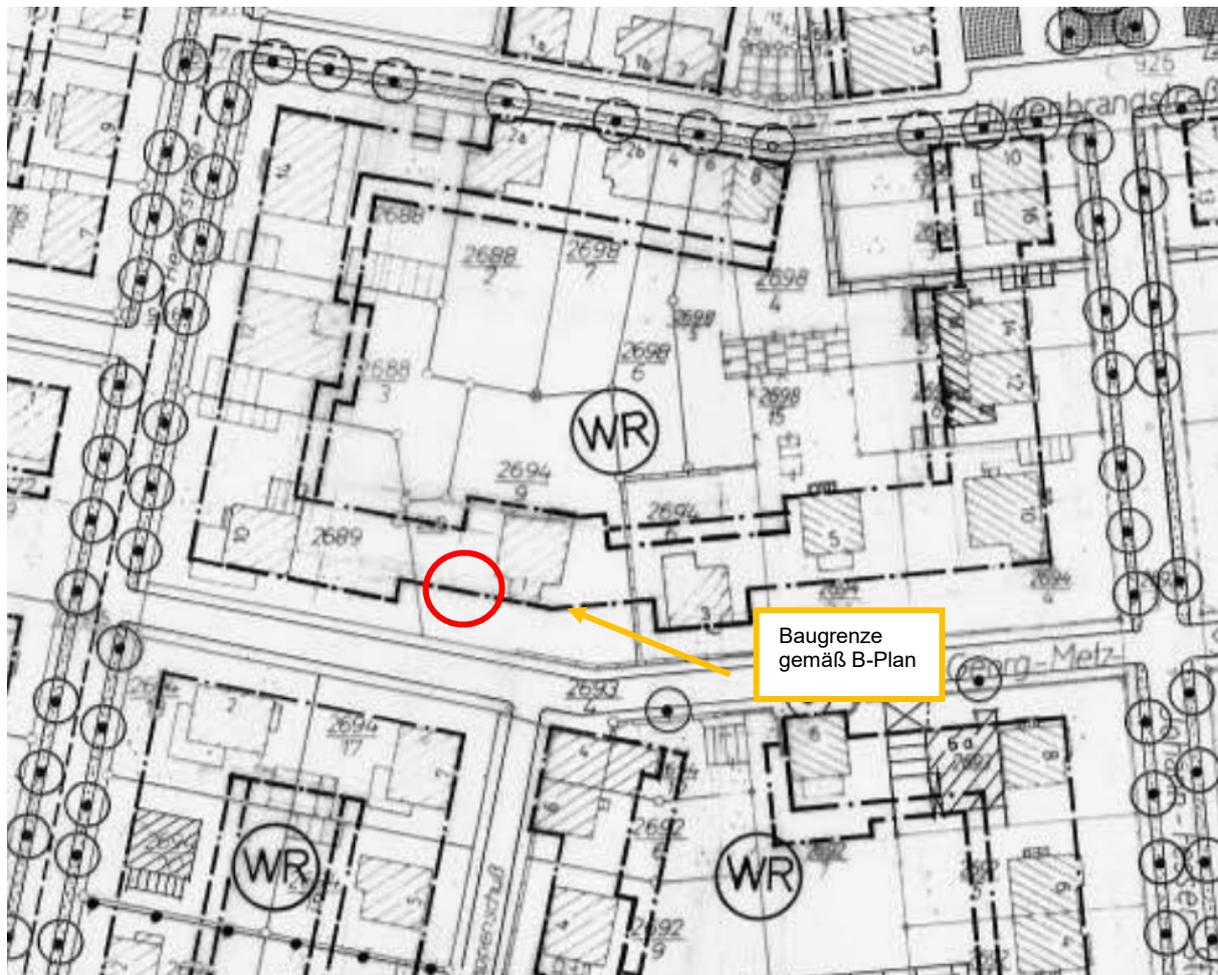


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans o. M. Bereich des Vorhabens 

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen i.V.m. Punkt 3 der Legende klare Baugrenzen fest. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans setzt fest, dass Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche bis maximal zur rückwärtigen Baugrenze zu errichten sind.

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Garage befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar sein.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die geplante Garage, welche die festgesetzte Baugrenze überschreiten soll, die Grundzüge der Planung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB berührt. Dies ist u.a. der Fall, wenn die Grundkonzeption des Bebauungsplans berührt wird. Das Konzept des Bebauungsplanes sieht hier ausdrücklich geregelte Möglichkeiten zum Bau von Garagen vor und würde somit verändert werden. Die Festsetzung wurde laut Begründung des Bebauungsplans aus bestimmten städtebaulichen Gründen getroffen, würde aber überflüssig werden, wenn der Befreiung zugestimmt wird und folglich auch weitere Garagen im Gebiet außerhalb der Baugrenzen bzw. im Vorgartenbereich zulässig würden (Vorbildwirkung). Des Weiteren ist auf dem Grundstück bereits eine Garage außerhalb der Baugrenze im Vorgartenbereich an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden, diese wurde jedoch bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt. Eine weitere Garage würde deshalb die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans zunichtemachen.

Eine Befreiung ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da nachbarliche Interessen negativ beeinflusst werden. Somit stehen den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens öffentlichen Belange entgegen.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen mit der beantragten Planung nicht herzustellen.

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan mit Darstellung der Garage und der Baugrenzen
- Ansichten und Schnitt