

Gemeinde Kreuzau
Bauamt - Herr Schmühl - 621-00/F13, 5. Ä.-
BE: Herr Schmühl
Kreuzau, 06.10.2003

Vorlagen-Nr.: 82/2003

- Öffentlicher Teil -

Sitzungsvorlage

für den

Bau- und Planungsausschuss	10.11.2003
Hauptausschuss	25.11.2003
Rat	09.12.2003

TOP: 5. Änderung (vereinfachte Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. F 3, Ortsteil Stockheim, „Am Thing“;
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

I. Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan F 3, Ortsteil Stockheim, hat mit Datum vom 16. 02. 1969 Rechtskraft erlangt. Er erfasst unter anderem das Grundstück Gemarkung Stockheim, Flur 8, Parzelle Nr. 860 (früher 226). Die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen stellen sich, wie Sie aus der beigefügten Ablichtung des Bebauungsplanes ersehen wollen, äußerst kurios dar. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der planungsrechtlichen Vorgaben ist eine sinnvolle Bebauung der Parzelle 860 kaum möglich, obwohl es sich hierbei eindeutig um ein ca. 2000 qm großes Baugrundstück handelt.

Nach zahlreichen Vorgesprächen hat die Hausverwaltung Flamm, Bergheim, im Auftrag des Grundstückseigentümers mit Schreiben vom 07. 09. 2003 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt mit der Bitte, unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen die rückwärtige überbaubare Fläche soweit zu verschieben dass unter Einhaltung von Grenzabständen die Errichtung eines Doppelwohnhauses in eingeschossiger Bauweise (1 ½-geschossig) in einer Tiefe von 11 m und einer Breite von 12 m möglich ist. Die geplante Bebauung ist in der beiliegenden Flurkartenablichtung dargestellt.

Die örtlichen Verhältnisse und die derzeitige planungsrechtliche Situation stellen sich wie folgt dar:

Die Parzelle 860 grenzt zunächst mit einer Breite von ca. 4 m (neben der Parzelle 317) an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Thing“ an. In einem Abstand von 4 bis 10 m verbreitert sich das Grundstück dann parallel zur Straße auf rund 30 m. Vorgelagert ist die Parzelle 457. Diese wiederum war bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes mit einem Wohnhaus bebaut. Die heute gültige überbaubare Fläche habe ich in der beigefügten Bebauungsplanablichtung mit Ziffer 1 gekennzeichnet.

Wie Sie ersehen wollen, durchschneidet die vordere Baugrenze den vorhandenen Baukörper auf der Parzelle 457. Die überbaubare Fläche beträgt dann insgesamt 16 m. Ursprünglich war eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 20 m auf der Parzelle 860 vorgesehen (in der Bebauungsplanablichtung mit Ziffer 2 gekennzeichnet). Im Original-Bebauungsplan ist diese überbaubare Fläche jedoch im Laufe des Verfahrens, ohne dass die Gründe hierfür bekannt sind, entfallen.

Da für das Wohnhaus auf der Parzelle 457, welches fast grenzständig errichtet ist, keine Baulast vorliegt, wäre der Eigentümer der Parzelle 860 berechtigt, ein Wohnhaus mit einem normalen Grenzabstand von 3 m zu errichten. In einem solchen Falle würde auch die heutige überbaubare Grundstücksfläche ausreichen. Eine derartige Bebauung wäre aber für den Hauseigentümer der

Parzelle 457 mit erheblichen Nachteilen verbunden, zumal rückwärtig sogar noch Fenster vorhanden sind. Aus diesem Grunde beabsichtigt der zukünftige Bauherr der Parzelle 860 sein geplantes Objekt in einem Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zu errichten. Dies führt zwangsläufig jedoch zu einer rückwärtigen Überschreitung der überbaubaren Fläche um ca. 2 - 3 m.

Aus meiner Sicht liegen hier eigentlich die Voraussetzungen des § 31 BauGB auf Erteilung einer Ausnahme/Befreiung vor, da die Abweichung durchaus städtebaulich vertretbar ist und darüber hinaus die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte im vorliegenden Falle führt. Da die Entscheidung hierüber jedoch letztendlich das Bauordnungsamt des Kreises Düren trifft, habe ich zunächst den Antragsteller gebeten, die Angelegenheit mit dem Kreis Düren zu erörtern.

Wie Sie aus dem Antragsschreiben ersehen wollen, lehnt der Kreis Düren jedoch eine Befreiung ab und hat empfohlen, einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zu stellen.

Der nunmehr vorliegende Antrag wird meinerseits voll unterstützt, zumal im weiteren Verlauf der Straße „Am Thing“ die überbaubare Fläche 20 m beträgt (dann wäre eine Bebauungsplanänderung gar nicht erforderlich) und die vorhandene Nachbarbebauung auf der Parzelle 317 (unbeplanter Innenbereich) noch weiter zurückreicht als das jetzt geplante Vorhaben.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kann somit ein Verfahren nach § 13 durchgeführt werden. Auf die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Ziffer 1 wird verzichtet. Unter Anwendung des § 13 Abs. 1 Ziffer 2 wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt.

Aufgrund bereits erfolgter Änderungsverfahren handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 3.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Antragsteller in voller Höhe übernommen.

III. Beschlussvorschlag:

„Die Aufstellung der 5. Änderung (vereinfachte Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. F 3, Ortsteil Stockheim, „Am Thing“, Teilbereich Gemarkung Stockheim, Flur 8, Parzelle Nr. 860, wird gemäß § 2 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

In Anwendung des § 13 BauGB erfolgt wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.“

Der Bürgermeister

- Ramm -

-Anlagen-

IV. Beratungsergebnis:

Einstimmig: _____

Ja: _____

Nein: _____

Enthaltungen: _____