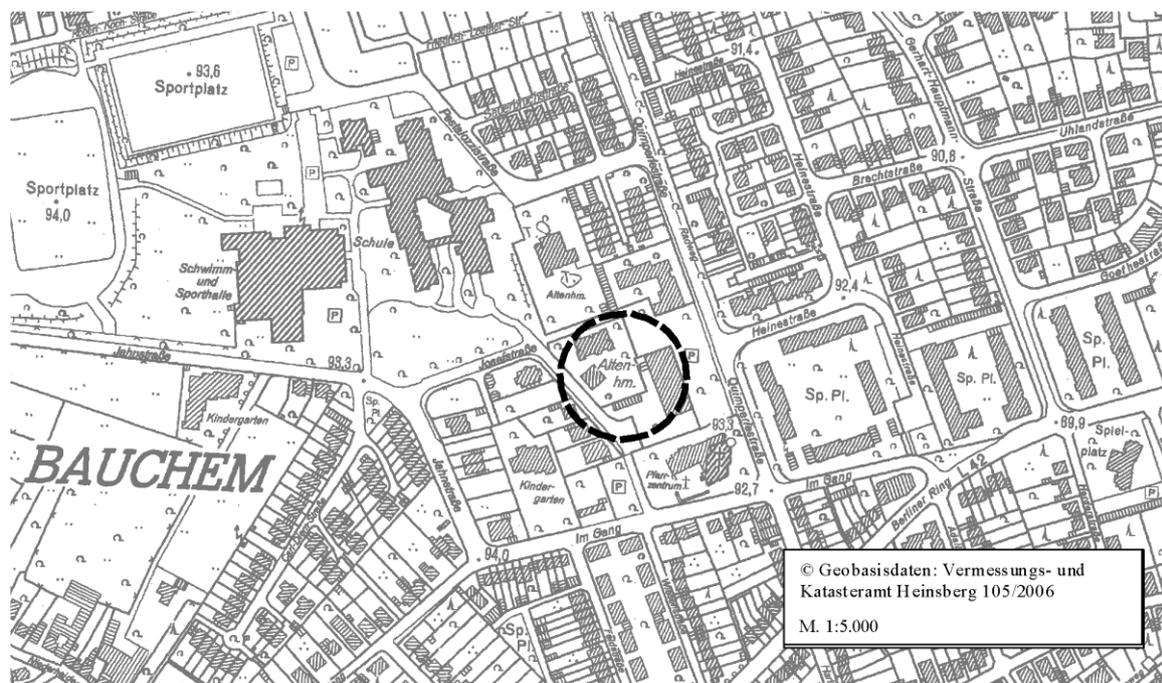


## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

### Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 (Bauchem-Josefstraße) - Neubau eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus



#### Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Josefstraße 7 in Bauchem ein Gebäude mit neun barrierefreien Wohnungen zu errichten. Auf dem Grundstück betreibt die Caritas derzeit das sog. Mutter-Teresa-Haus (Wohnanlage und Therapiezentrum für psychisch kranke/behinderte Menschen). Unabhängig von dieser bestehenden Nutzung sollen in dem geplanten Neubau neun barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 47 m<sup>2</sup> entstehen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert und Personen mit Wohnberechtigung als Mietwohnung zur Verfügung gestellt werden sollen. Von den neun Wohnungen sollen drei rollstuhlgerecht ausgelegt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen. Das geplante Gebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte östliche Baugrenze um 1,5 m.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von dieser Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m nicht berührt, da diese der Grundkonzeption des Bebauungsplanes 28 nicht zuwider läuft.

Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Augenscheinlich wurde die Baugrenze auf dem Grundstück Nr. 2906 in 3,0 m Abstand zum Flurstück Nr. 2373 festgesetzt, da es sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung um zwei separate Flurstücke handelte (und noch heute handelt). Diese Flurstücke sollen nunmehr zu einem vereinigt werden. Es spricht somit unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen, insbesondere zum Gebäude des Rewe-Marktes (Quimperléstraße 13), grundsätzlich nichts dagegen, näher an das Flurstück 2373 heranzurücken.

Die Abweichung ist außerdem auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Als „Faustformel“ für die Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen kann gesagt werden, dass sich das geplante Vorhaben bei hinweggedachtem Bebauungsplan nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen würde. Das ist grundsätzlich vorliegend der Fall.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des geplanten Vorhabens die Liefer- und Ladezone des Rewe-Marktes befindet. Ebenfalls befindet sich südlich unmittelbar angrenzend an das zu bebauende Grundstück der Rewe-Kundenparkplatz. Die hiermit verbundene Lärmbelastung ist zu berücksichtigen.

Im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung der Liefer- und Ladezone des Rewe-Marktes wurde durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass die Richtwerte bei der bestehenden Wohnbebauung in der Josefstraße und bei den Wohnungen im Obergeschoss des Rewe-Marktes eingehalten werden. Es spricht daher vieles dafür, dass die nunmehr geplante Wohnnutzung insofern auch keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt ist; hierfür sollte aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erbracht werden, da ansonsten gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Vorhaben einerseits sowie nachbarliche Interessen, hier das Interesse des Betreibers des Rewe-Marktes am Fortbestand des Betriebes in der derzeitigen Form, beeinträchtigt sein könnten. Allerdings wäre diese Frage auch bei Einhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

**Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie beantragt erteilt unter der Bedingung, dass im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Lärmimmissionen des Rewe-Marktes der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird.

**Anlagen:**

- Antrag
- Nutzungsbeschreibung
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Lageplanskizze
- Ansichten

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Frau Nossek , Tel. 02451 629 212 )