

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	11.04.2018

### Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

#### Sachverhalt:

Im Bereich des ehemaligen Molkereigeländes ist die Errichtung eines weiteren Einfamilienwohnhauses geplant. Das Gebäude soll als Bungalow errichtet werden. Um das gewünschte Raumprogramm unterbringen zu können, soll die hintere Baugrenze um 2 m überschritten werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des ehemaligen Molkereigeländes am Ende der oberen Planstraße (Planstraße B).

#### 1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 109 „ehemaliges Molkereigelände“. Prüfungsmaßstab ist daher § 30 BauGB, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplans nicht widerspricht.

Die Art der baulichen Nutzung ist im betreffenden Bebauungsplan als „WA“ – allgemeine Wohngebiete – festgesetzt. Charakteristisch für ein allgemeines Wohngebiet ist der Wechsel von Baukörper und Grünbereichen (private Ruhebereiche). Die Baukörper können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese überbaubare Grundstücksfläche ist im B-Plan durch Baufenster festgesetzt. Auffallend ist, dass das Baufenster südöstlich entlang der Planstraße B bandartig verläuft und eine Bebauungstiefe von 12 m festsetzt. Diese Gestaltung ist dem Umstand geschuldet, dass die hier gelegenen Grundstücke aufgrund des im Plangebiet bestehenden Geländeversprungs entlang der Geländekante zwischen oberem und unterem Planbereich relativ schmal sind. Dennoch bleibt ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude.

Bei dem geplanten Vorhaben soll die hintere Baugrenze um 2 m überschritten werden, was zunächst im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans stehen würde.

Die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens könnte allerdings durch Erteilung einer Befreiung herbeigeführt werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

- und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **2. Befreiungstatbestände**

### **2.1 Grundzüge der Planung**

Das Gelände der ehemaligen Molkerei wurde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens baureif gemacht zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise. Das Gelände ist bis auf wenige Ausnahmen fast vollständig bebaut. Aufgrund eines Geländeversprungs musste eine untere (Planstraße A) und eine obere Erschließung (Planstraße B) errichtet werden.

Der Verlauf des festgesetzten Baufensters sieht bereits im Einmündungsbereich zum Sonnenhügel hin sowie auf halber Strecke entlang der Planstraße B eine Verschiebung von 2 m vor. Am Ende der Straße soll nun das geplante Gebäude die Baugrenze um 2 m überschreiten, was nur die logische Fortsetzung der vorausgegangenen Versprünge wäre.

Die Grundzüge der Planung werden demnach beibehalten.

### **2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit**

Damit einhergehend ist die beantragte Befreiung auch städtebaulich vertretbar, da vom kommunalen Planungskonzept der Bauleitplanung nicht abgewichen wird und städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

### **2.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar, da sich die Planung nicht negativ auf die Nachbargrundstücke auswirken kann.

## **3. Ergebnis**

Die Tatbestände für die Erteilung einer Befreiung nach den Vorschriften des § 31 Abs. 2 BauGB sind erfüllt, so dass dem Wunsche des Antragstellers entsprochen werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird antragsgemäß erteilt.

Anlage/n:

1. Übersicht Deutsche Grundkarte
2. Übersicht Luftbild
3. Auszug B-Plan 109

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Michael Jansen, 02451 - 629 208)