

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	19.06.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	03.07.2019

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 der Stadt Geilenkirchen ("Am Tripser Wäldchen") hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze

Sachverhalt:



### 1. Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 4, Flurstück 1690, Am Tripser Wäldchen 73 ein Einfamilienhaus mit Carport zu errichten. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist es erforderlich die festgesetzte Baugrenze teilweise zu überschreiten. Entlang der östlichen, jetzt abknickenden Baugrenze soll das Bauflächen um ca. 8 x 5 m überschritten werden, sodass eine rechteckige Baufläche entsteht.

### 2. Beurteilung der Zulässigkeit

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Geilenkirchen. In dem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Da das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 von einer 110-kV-Leitung durchquert wurde, setzt der Bebauungsplan die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zur Hochspannungsleitung fest. Daraufhin wurde das Baufenster des betroffenen Grundstücks, welches direkt an die Hochspannungsleitung angrenzte, in der abknickenden Form zugeschnitten. Um das Baugrundstück optimal ausnutzen zu können, ist geplant die Baugrenze zu überschreiten, um einen Baukörper mit rechteckigem Grundriss zu realisieren.

Hieraus folgt, dass das Vorhaben zurzeit nicht genehmigungsfähig ist, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Es ist zu prüfen, ob durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Zulässigkeit des Vorhabens herbeigeführt werden könnte.

### **3. Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB**

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### **3.1 Grundzüge der Planung**

Grundzug der Planung war die Realisierung von Wohnbebauung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebiets sowie eine strukturierte Anordnung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken zu erreichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einschränkung der optimalen Nutzung der hier betroffenen Grundstücksfläche entstand durch die Hochspannungsleitung.

Nach dem Wegfall der 110-kV-Leitung ist auch der Schutzzweck des Bebauungsplanes Nr. 66, welcher die Einhaltung freizuhaltender Schutzabstände zur Hochspannungsleitung an dieser Stelle vorsieht, hinfällig.

Durch die v. g. Überschreitung der Baugrenzen und damit durch die faktische Erweiterung zu einem rechteckigen Baufenster würde ein gebietsübliches Baufenster entstehen, welches vergleichbar wäre mit den Baufenstern der übrigen Grundstücke.

Insofern würde das Planungsziel eines homogenen Straßenbildes durch die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen nicht gestört, sondern erheblich verbessert.

Die Verletzung anderer Planziele ist nicht erkennbar.

#### **Zwischenergebnis:**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### **3.2 Städtebauliche Vertretbarkeit**

Die angestrebte Überschreitung der Baugrenze um ca. 25 m<sup>2</sup> ist vergleichbar geringfügig und somit städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus führt sie zu einer optimierten Nutzbarkeit der Baufläche.

#### **Zwischenergebnis:**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

#### **3.3 Wahrung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange**

Von Bedeutung ist, dass durch die geplante Überschreitung der Baugrenzen keine unzumut-

baren Beeinträchtigungen der Angrenzer hervorgerufen werden.

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück mit nur einem direkten Angrenzer an westlicher Seite.

Östlich des Grundstücks verläuft der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung, in dem ein öffentliches Rigolen-System integriert ist. Auch durch die beantragte Überschreitung der Baugrenzen ist der notwendige Schutzabstand zu dieser Versickerungsanlage durch eine mögliche Unterkellerung vorhanden.

Südlich des Grundstücks befinden sich die Verkehrsflächen und nördlich grenzt das Grundstück an einen Lärmschutzstreifen zum Umspannwerk bzw. an die Ausgleichsflächen des Plangebietes.

Das westlich gelegene Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 4, Flurstück 1692, Am Tripsier Wäldchen 74, befindet sich in Privateigentum und soll in Kürze mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Hinsichtlich der geplanten nord-östlichen Überschreitung der Baugrenzen durch den Antragsteller ist eine Berührung nachbarlicher Interessen bei dem westlich angrenzenden Grundstück nicht gegeben. Der Antragsteller würde durch die Überschreitung der Baugrenzen mit dem Baufenster des Nachbarn gleichgestellt werden.

**Zwischenergebnis:**

Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**4. Ergebnis**

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze liegen vor.

**Hinweis:** Nach dem Wegfall der 110-kV-Leitung wurden bereits mehrere denkbare Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 seitens der Verwaltung überprüft und diese dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 26.04.2018 vorgestellt (Vorlage 1239/2018). Einer dieser Bebauungsmöglichkeiten war auch die Überschreitung des in Rede stehenden Baufensters. Seinerzeit stand der Ausschuss diesem Vorhaben positiv gegenüber.

**Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird antragsgemäß erteilt.

**Anlagen:**

1. Lageplan
2. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 66
3. Luftbild

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Tichelbäcker, 02451629234)