

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	28.05.2020
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2020

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Geilenkirchen "An der Vikarie - Prummern" hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters

1. Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Immendorf, Flur 10, Flurstück 118 – An der Vikarie 3, 52511 Geilenkirchen-Prummern (siehe Anlage A) ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage zu errichten. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Geilenkirchen – „An der Vikarie – Prummern“, der für dieses Grundstück ein quadratisches Baufenster, bestehend aus Baugrenzen, mit einer Kantenlänge von 12,00 m festsetzt (siehe Anlage B).

Das geplante Bauvorhaben überschreitet das Baufenster in nordöstlicher Richtung um 1,00 m (siehe Anlage C) und wäre somit grundsätzlich zunächst unzulässig. Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt - von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde durch die Bauherrschaft entsprechend beantragt.

2. Befreiungsmöglichkeit

Nach der v.g. Vorschrift kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1. Grundzüge der Planung

Eine Berührung der Grundzüge der Planung würde durch das Vortreten des Bauvorhabens aus dem Baufenster um 1,00 m – wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich – nicht erfolgen. Weder dem Bebauungsplan selbst noch der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist zu ent-

nehmen, dass die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen als starre Vorgabe zu berücksichtigen sind. Allein die Tatsache, dass Baugrenzen festgesetzt wurden, spricht dafür, dass ein gewisser Spielraum für die Positionierung eines Gebäudes besteht. Nicht zuletzt wurden die beiden Baufenster des Grundstücks am Einmündungsbereich „An der Vikarie“ sowie des Grundstücks an der „Meroderhofstraße“ (heutige Parzellen 117 und 120, siehe Anlagen A und B) versetzt zueinander angelegt.

2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Der vorliegende Befreiungsgrund ist städtebaulich vertretbar. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange wird durch das geplante Gebäude nicht hervorgerufen.

2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Vorliegend sind die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist aufgrund dieser Befreiung nicht ersichtlich.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Geilenkirchen liegen vor. Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze sprechen. Von der auf dem Vorhaben Grundstück festgesetzten nordöstlichen Baugrenze kann deshalb befreit werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Geilenkirchen „An der Vikarie – Prummern“ wird hinsichtlich der Überschreitung des Bauvorhabens von der Baugrenze um 1,00 m, entsprechend der beigefügten Unterlagen, antragsgemäß befreit.

Anlagen:

Anlage A - Katasterauszug

Anlage B - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 104

Anlage C - Lageplan

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Kalus, Tel.-Nr. 02451 / 629 222)