

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.11.2020
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	17.12.2020

### **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 der Stadt Geilenkirchen (Lindern, Neue Linner) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche**

#### **1. Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Lindern, Flur 3, Flurstück 377, Neue Linner 4 ein Einfamilienhaus als direkten Anbau an das bestehende Wohnhaus Neue Linner 2 zu errichten. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, soll die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entlang der westlichen Baugrenze geringfügig um 0,68 m x 11,04 m (ca. 7,5 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

#### **2. Beurteilung der Zulässigkeit**

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Geilenkirchen. In dem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Für das betroffene Grundstück bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, ein Doppelhaus zu errichten. Das Baufenster wurde dementsprechend festgesetzt. Bisher ist das Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut. Um das Baugrundstück für die Erweiterung des Einzelhauses zu einem Doppelhaus optimal ausnutzen zu können, ist geplant die Baugrenze zu überschreiten.

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

Die Zulässigkeit des Vorhabens könnte jedoch durch die Erteilung einer Befreiung herbeigeführt werden.

#### **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 städte-

bauliche Entwicklung des Wohngebiets sowie eine strukturierte Anordnung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken zu erreichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch nach v.g. Überschreitung der Baugrenzen würde ein gebietsübliches Gebäude entstehen, welches das Planungsziel eines homogenen Straßenbildes nicht stören würde.

Die Verletzung anderer Planziele ist nicht erkennbar.

Hieraus folgt, dass Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **3.2 Städtebauliche Vertretbarkeit**

Die angestrebte Überschreitung der Baugrenze um ca. 7,5 m<sup>2</sup> ist vergleichbar geringfügig und führt zu einer optimierten Nutzbarkeit der vorhandenen Baufläche. Weiterhin passt sich der geplante Baukörper der Bebauungssituation in der unmittelbaren Umgebung an.

Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

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

Von Bedeutung ist, dass durch die geplante Überschreitung der Baugrenzen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Angrenzer hervorgerufen werden.

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich – aufgrund des speziellen und nicht gradlinigen Straßenverlaufs – um ein Eckgrundstück mit zwei direkten Angrenzern. Nördlich des Grundstücks befindet sich das Einfamilienhaus Neue Linner 6 und östlich des Grundstücks befindet sich das Einfamilienhaus Frankenstraße 24. Südlich und westlich des Grundstücks verläuft die Erschließungsfläche.

Es ist nicht ersichtlich, dass durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Hinsichtlich der geplanten westlichen Überschreitung der Baugrenzen ist eine Berührung nachbarlicher Interessen nicht gegeben, da das Bauwerk den seitlichen Abstand gem. BauO NRW von 3 m einhält und nicht in den Ruhebereich der Nachbarbebauung eingreift.

Hierdurch werden nachbarlicher Interessen gewürdigt und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ist gegeben.

## **4. Ergebnis**

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenze liegen vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird antragsgemäß erteilt.

### **Anlagen:**

Lageplan

Luftbild Neue Linner

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 59