

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.06.2025
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.07.2025

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen - Bauchem

hier: Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze

1. Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, eine sechszügige Tageseinrichtung für Kinder zu errichten. Das Bauvorhaben ist geplant auf einer Teilfläche des Grundstücks:

- Gemarkung Geilenkirchen, Flur 5, Teil aus Flurstück 2757

an der „Jahnstraße“ (siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Anlage A). Unmittelbar nördlich des Baufeldes befindet sich das städtische Schwimmbad („Gelo-Bad“).

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen, Ortsteil Bauchem** (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage B), der für dieses Grundstück die überbaubaren Grundstücksflächen **mittels Baugrenzen festsetzt**. Von der Straßenverkehrsfläche „Jahnstraße“ aus gesehen verläuft die Baugrenze in einem parallelen Abstand von 10,00 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Das Vorhaben widerspricht dieser Festsetzung, indem es die Baugrenze um 5,00 m in südlicher Richtung überschreitet (siehe Übersichtsplan – Anlage C). Es ist insofern nach § 30 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig. Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt – von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

2. Befreiung

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 der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Unter dem Begriff Grundzüge der Planung ist das planerische Leitbild, also die Grundkonzeption der Planung, zu verstehen. Diese Grundkonzeption hängt von der jeweiligen **Planungskonzeption ab; es darf kein Planungserfordernis hervorgerufen werden.**

Aus der zum Bebauungsplan gehörenden Begründung geht **lediglich hervor, dass im** Plangebiet - zusätzlich zu Wohngebäuden – eine Schwimmhalle, Schulen, eine Sporthalle, ein Freibad, Sportplätze, ein Soldatenheim, Kirchen und Ladenbauflächen entstehen sollen. Weshalb das Baufenster für das Areal, das im Bebauungsplan für Schulen und ein Sportzentrum vorgesehen ist, nahezu ausschließlich in einem Abstand von 10,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde, geht aus der Begründung nicht hervor. Ziele und Zwecke oder sogar ein planerisches Leitbild können insofern weder aus der Begründung noch **aus der zeichnerischen Darstellung ermittelt werden.** Zwar sind heute tatsächlich mehrere Bäume rundum das vorgenannte Areal vorhanden. Planerisch waren diese allerdings nicht vorgesehen, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, vorhandene Bäume zu erhalten, Bäume zu pflanzen oder eine Grünfläche anzulegen.

Für den Fall, dass die Intention des Planers war, eine geradlinige Bauflucht zu realisieren, so hätte man Baulinien anstatt Baugrenzen festgesetzt. Die Abweichung läuft der planerischen Grundkonzeption **daher nicht zuwider.**

Ein durch die Erteilung dieser Befreiung im Einzelfall entstehendes Planungsbedürfnis ist nicht zu befürchten.

2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Die Abweichung hätte zulässiger Inhalt eines Bebauungsplanes sein können und könnte mit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB **vereinbar sein.** Im Rahmen der Abwägung wäre der Belang Betreuungsplätze für Kinder zu schaffen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Plätze derzeit den Bedarf nicht decken – ein besonders wichtiger, der **von herausragender Bedeutung ist.**

2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Auch sind die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen wird aufgrund dieser Befreiung **nicht gegeben sein.**

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Baugrenze für das Bauvorhaben, entsprechend den dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen (Anlagen C und D), **befreit.**

Anlage A - Auszug Liegenschaftskataster mit markiertem Standort

Anlage B - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen

Anlage C - Übersichtsplan_KITA_Jahnstraße

Anlage D - Ansicht_KITA_Jahnstraße

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Kalus, 02451 629 222)