Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
09.09.2026
3671/2026

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	17.09.2026
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.09.2026

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Geilenkirchen für ein Vorhaben an der Straße "An den Schlosswiesen"
hier: Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen

1. Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück:

- Gemarkung Geilenkirchen, Flur 75, Flurstück 454

an der Straße „An den Schlosswiesen“ (siehe Auszug aus dem Liegenschafskataster - Anlage A) ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten zu errichten (siehe Lageplan – Anlage B). Hierzu wurde der Stadtverwaltung ein Bauantrag eingereicht.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 75, 454 im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Geilenkirchen (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage C), der für dieses Grundstück die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für das Baugrundstück festgesetzt mittels Baugrenzen (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage C).

Das Vorhaben widerspricht dieser Festsetzung, indem es die nordwestliche Baugrenze um 2,28 m und die südwestliche Baugrenze keilförmig überschreitet (siehe Lageplan – Anlage B). Es ist insofern nach § 30 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig.

2. Befreiung

Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt – von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

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.

2.1.1. 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 heraus, ist folgende planerische Absicht zu entnehmen:

> „Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, da eine strenge Begrenzung des Straßenraumes entlang Baulinien städtebaulich nicht erforderlich ist und außerdem damit den individuellen Bedürfnissen mehr Spielraum eingeräumt werden kann.
>
> Es wurden, je nach Situation, ca. 13,0 m bis 18,0 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen soll einerseits ein gewisser Spielraum ermöglicht, andererseits aber die Erhaltung von ausreichenden Freiflächen gewährleistet werden.
>
> In dem noch unbebauten Bereich zwischen Camphausenweg und Gerhard-Schümmer-Str. wurde, um eine gute Integration in den Bestand zu gewährleisten, die geplante Bebauung in zwei Häusergruppen locker zusammengefasst, so dass dadurch deutliche Freiräume entstehen und die Bebauung optisch und ökologisch nicht als Querriegel wirken kann.“

Ziel und Zweck der Festsetzung ist also den Bauherrn bei der Positionierung eines Gebäudes ausreichend Spielräume zu gewähren. Aus der Begründung geht hervor, dass man deshalb auch explizit keine starren Baulinien festgesetzt hat. Im vorliegenden Fall sind die Überschreitungen vertretbar. Insbesondere wird hierdurch auch nicht das Orts- bzw. Straßenbild beeinträchtigt. Die Abweichung läuft der planerischen Grundkonzeption daher nicht zuwider.

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

2.1.2. 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 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen – insbesondere vor dem Hintergrund des nach wie vor bestehenden Wohnraummangels - ein besonders wichtiger, der von herausragender Bedeutung ist. Die Zulassung der Befreiung geht darüber hinaus mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher.

2.1.3. 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. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung des Rücksichtnahmegebots durch eine erdrückende Wirkung des Vorhabens auf die Nachbarschaft ausgeschlossen. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen ist zweifelsfrei gegeben. Schließlich sind auch durch die Überschreitung der Baugrenzen die nach Landesrecht vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Baugrenze für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 75, Flurstück 454, entsprechend den dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen, befreit.

Anlage/n:
Auszug aus dem Liegenschafskataster - Anlage A
Lageplan – Anlage B
Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage C

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Jansen, 02451 - 629 229)