



ÖFFENTLICH

DN.: 2026/0071 vom 01.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	23.04.2026	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Abrundungssatzung für den Bereich Kuhrietsweg, eingegangen am 24.03.2026

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Ausnahme von der Abrundungssatzung „Kuhrietsweg“, eingegangen am 13.04.2026, i. V. m. dem ursprünglichen Antrag, eingegangen am 24.03.2026, wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Abstand von mindestens 5,0 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Sachdarstellung:

Mit dem Antrag, eingegangen am 24.03.2026, baten die Antragsteller für ihr Bauvorhaben am Kuhrietsweg 24 um Zulassung einer Ausnahme gemäß § 69 Abs. 2 der Bauordnung NRW (BauO). Am 13.04.2026 hat ein Gespräch mit dem Planer stattgefunden, in dem die Verwaltung sich über die Beweggründe hinter der Planung informiert hat und um mögliche Kompromisse zu besprechen. Der Planer teilte jedoch mit, dass an dem aktuellen Antrag festgehalten werde. Zu Beginn des Gesprächs legte der Planer einen überarbeiteten Antrag vor, der nunmehr behandelt werden soll (Eingangsdatum: 13.04.2026). Insbesondere beziehen sich die Antragsteller nun auf den § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, zugelassen werden können. Die Anträge sind als Anlage beigefügt.

Derzeitige Situation:

Das Gebäude im rückwärtigen Bereich hat derzeit eine Brutto-Grundfläche von ca. 42 m² (ca. 10,0 x 4,2 m) und ist mit einem Satteldach besetzt. Aus den der Verwaltung vorliegenden Luftbildern ist festzustellen, dass an dieser Stelle bereits seit mindestens 1982 ein derartiges Gebäude steht. Eine Genehmigung für dieses Gebäude wurde nie erteilt. Es handelt sich laut dem Planer um einen durchgehenden Raum. Derzeit wird das Gebäude nicht als (Pkw-)Garage genutzt.

Die Abrundungssatzung für den Bereich am Kuhrietsweg legt zeichnerisch eine Baugrenze fest. Die Baugrenzen sind nicht vermaßt. Teilweise bieten Gebäudekanten Orientierungspunkte. Für eine Klarstellung wurde die zeichnerische Festsetzung nun in das aktuelle Kataster eingepasst und mit bereits vorliegenden Baugenehmigungen abgeglichen. Das Ergebnis ist als Anlage beigefügt.

Die Satzung enthält keine Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen.

Geplantes Vorhaben:

Im Zuge eines Wohnhausumbaus hin zu einem Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten wurde eine Ausnahme von der Abrundungssatzung beantragt, da das Nebengebäude im rückwärtigen Bereich die Baugrenze überschreitet.

Gemäß der Planung soll das Gebäude so weit gekürzt werden, dass die maximal zulässigen Längen der Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 8 BauO eingehalten werden. Das angepasste Gebäude würde die Baugrenze, welche sich aus der Genehmigungslage der Bebauung am Kuhrietsweg ergibt, immer noch um 3,0 m überschreiten.

Das Gebäude soll nunmehr als Garage genutzt werden, was eine Änderung der derzeitigen Nutzung darstellt. Die ca. 30,0 m lange Zufahrt zur neuen Garage soll als gepflasterte Fahrspuren ausgeführt werden.

Da es bisher keine vergleichbaren Anfragen gibt und die städtebauliche Situation eine detailliertere Betrachtung erfordert, werden im Folgenden Pro- und Contra-Argumente genannt, die in einer Empfehlung der Verwaltung münden.

Argumente FÜR eine Zustimmung („PRO“):

1. Garagen werden in vielen Bebauungsplänen außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn sie einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen einhalten.
2. Aufgrund der langen Existenz des Gebäudes von mindestens 44 Jahren ist eine Akzeptanz der Nachbarn zu vermuten. Das Gebäude stand somit auch schon bei der Aufstellung der Satzung. Eine Bewertung der nicht genehmigten Nebengebäude konnte in den damaligen Verfahrensdokumenten nicht gefunden werden.
3. Eine Garage je Wohneinheit ist legitim.
4. Falls zukünftig im westlich angrenzenden Bereich ein Bebauungsplan erstellt werden sollte, grenzt der rückwärtige Bereich des westlichen Kuhrietswegs nicht mehr an den als Außenbereich wahrgenommenen Bereich. Dadurch würden die Anforderungen an die Pflanzgebote im Randbereich gegebenenfalls etwas geringer sein. Eine Prüfung der gesamten Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken ist jedoch noch nicht erfolgt, sodass hierzu noch keine eindeutige Abschätzung gegeben werden kann.

Argumente GEGEN eine Zustimmung („CONTRA“):

1. Weder erfordern die Gründe des allgemeinen Wohls die Ausnahme, noch würde eine Einhaltung der Baugrenzen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Dieses begründet sich insbesondere durch folgenden Punkt:
Das Grundstück hat bereits jetzt drei nachweisbare Stellplätze innerhalb der Baugrenzen, sodass die für zwei große Wohneinheiten benötigte Anzahl an Stellplätzen vorliegt. Zwei weitere Stellplätze zwischen Baugrenze und Kuhrietsweg sind bereits angelegt und werden derzeit auch genutzt. Für die beiden Wohneinheiten liegen somit auch voneinander unabhängige Stellplätze vor. Generell sind Stellplätze mit einer Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich im Gegensatz zu Stellplätzen direkt am Kuhrietsweg städtebaulich nicht wünschenswert.
2. Die Abrundungssatzung ist nicht gänzlich mit einem Bebauungsplan zu vergleichen. Sie hat einem bebauten Bereich im Außenbereich durch Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bereits einige „(Wohn-) Privilegien“ gegeben. Da es noch keine Prüfung der gesamten Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den an den Planbereich angrenzenden Flurstücken gibt, sollte mit einer gewissen Vorsicht entschieden werden.
3. § 23 Abs. 5 BauNVO bezieht sich zunächst auf Bebauungspläne. Selbst wenn der Absatz auch für Abrundungssatzungen gilt, besagt die Formulierung „können“, dass die Gemeinde immer noch die Möglichkeit hat, die Entscheidung städtebaulich abzuwägen. Dies soll mit dieser Darstellung vorbereitet werden.

4. Gerade im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sollten „städtebauliche Reserven“ berücksichtigt werden, falls der Satzungsbereich mal mit einem Bebauungsplan überplant werden soll. Zum Außenbereich wird in heutigen Plänen zumeist ein Pflanzgebot von mindestens 3,0 m bis 5,0 m festgelegt. Eine Baugrenze sollte hierzu mindestens 2,0 m Abstand haben. Zum Schutz der Bepflanzung ist angeraten, dass auch Nebengebäude diesen Abstand einhalten (bis dato durften Nebengebäude häufig direkt an das Pflanzgebot heranrücken).

Empfehlung der Verwaltung:

Für die Verwaltung ist die „städtebauliche Reserve“ ein sehr wichtiger Punkt, weshalb ein Kompromiss vorgeschlagen wird. Die durch eine erteilte Genehmigung bereits von 7,0 m auf 6,0 m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze verlegte Baugrenze wird durch eine weitere Reduzierung des Abstands auf 5,0 m festgesetzt.

Den Antragstellern bleibt somit die Möglichkeit, das Gebäude auf ca. 6,0 m zu kürzen und als Garage umzunutzen. Damit ist aus Sicht der Verwaltung sowohl die städtebauliche, als auch die persönliche Situation der Antragsteller berücksichtigt.

Umweltrelevanz/Haushaltsrechtliche Beurteilung/Generationengerechtigkeit:

Keine.

Im Auftrage:

Korten