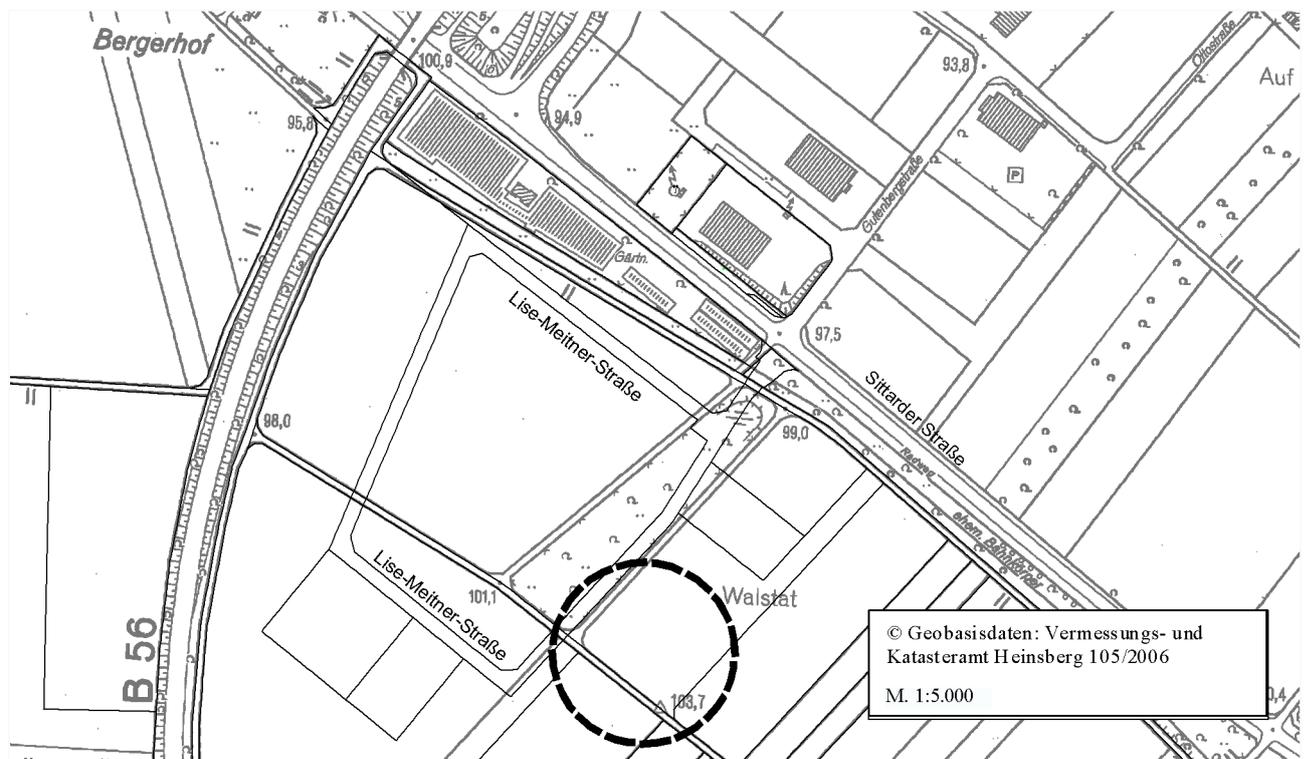


## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.11.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.12.2015

### Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen (Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid)



#### Sachverhalt

Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung Niederheid (Lise-Meitner-Straße/Bebauungsplan 106) soll errichtet werden eine Lagerhalle mit Bürogebäude für ein Unternehmen, das Internethandel betreibt mit Elektro- und Elektronikartikeln. Der vorgelagerte Bürotrakt soll dreigeschossig gebaut werden und eine Höhe von 10,50 m über dem vorhandenen Gelände erreichen.

Der Bebauungsplan setzt in dem betreffenden Bereich eine max. Bauhöhe von 9,00 m fest. Beantragt wird im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), den Bürotrakt 1,50 m höher bauen zu können. Der entsprechende Antrag ist beigefügt.

## **1. Antragsprüfung**

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
- und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **1.1 Grundzüge der Planung nicht berührt**

Grundzug der Planung ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln mit einer ringförmigen Erschließungsstraße. Beidseitig dieser Straße sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die maximale Höhenentwicklung soll von außen (Südwestseite) über den mittleren Bereich zum nordöstlichen Rand hin (Sittarder Straße/Karl-Arnold-Straße) abnehmen. Als maximale Gebäudehöhen sind festgesetzt außen (Südwestseite) 12,00 m, im mittleren Planbereich 9,00 m, im nordöstlichen Randbereich 7,50 m. Diese Höhenstaffelung erfolgte in Anlehnung an den gegenüberliegenden Bebauungsplanbereich (Benzstraße/Gutenbergstraße).

Bei Zulassung des Bauvorhabens würden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ein Teil des Bauvorhabens würde zwar die im mittleren Bebauungsplanbereich festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Trotzdem bliebe die Systematik beibehalten, vom Südwestrand zum Nordostrand hin eine abnehmende maximale Bauhöhenentwicklung einzuhalten.

### **1.2 Städtebauliche Vertretbarkeit**

Städtebaulich vertretbar ist die Abweichung, da keine erhebliche Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorläge.

Insbesondere ist eine Höhenentwicklung unbedenklich bis 12,00 m über Gelände im Hinblick auf den AWACS-Flugbetrieb (damalige Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung).

Wenn der Bedarf für entsprechend große Büroflächen gegeben ist, macht es sogar Sinn, die Büros übereinander anzuordnen, statt unnötig mehr Grundfläche zu überbauen.

### **1.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar.

Nur ein relativ kleiner Teil des Gesamtbauvorhabens soll etwas höher errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

## **2. Ergebnis**

Die Voraussetzung zur Erteilung der beantragten Befreiung liegt vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen wird antragsgemäß erteilt.

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr M. Jansen, 02451/629-207)