Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	22.06.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	12.07.2017

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der maximalen Firsthöhe

Sachverhalt:

Im Gewerbegebiet Niederheid ist bereits seit knapp zwanzig Jahren die Firma LBBZ ansässig. Das Unternehmen zählt zu den größten Anbietern für Lasertechnik (Schneiden, Schweißen und Härten) in der industriellen Materialverarbeitung. Durch die Beteiligung an der Produktion des „Streetscooters“ konnte das Unternehmen in den letzten zwei Jahren deutlich expandieren. Damit einhergehend kann die Zahl der Arbeitsplätze auf über 300 ansteigen.

Zwei Werkhallen sind bereits im Bau. Im Laufe des Jahres soll eine weitere Halle entstehen für die Unterbringung einer Tauchlackieranlage. Das Unternehmen benötigt hierzu eine lichte Hallenhöhe von 10,00 m für die Beschickung der Tauchbecken. Zuzüglich der Konstruktionshöhe der Halle wäre dann mit einer Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 12,50 m zu rechnen.

Bevor ein entsprechender Bauantrag gestellt wird, möchte das Unternehmen ein Signal haben, ob die Realisierung der geplanten Gebäudehöhe zulässig ist. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen (max. Gebäudehöhe) des maßgeblichen Bebauungsplanes gestellt.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet – Niederheid). Für den Bereich, in dem die neue Halle entstehen soll, ist eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Diese Höhe würde natürlich überschritten.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann jedoch von 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

Das planerische Grundkonzept ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Demnach sollten seinerzeit bestehende Gewerbeflächen erweitert werden, um weitere Baumöglichkeiten für Gewerbetreibende und Unternehmer anbieten zu können. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden somit Flächen für die Errichtung von Werkhallen am Stadtrand entwickelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingeschränkt durch die Vorgabe maximaler Gebäudehöhen. Diese betragen im vorderen Bereich (von der Ortslage Bauchem her gesehen) 7,50 m, im mittleren Bereich von 9,00 m bis hin zu 12,00 m und schließlich bis zu 14,00 m entlang der Umgehungsstraße (B 56/B 221). Die Staffelung der Gebäudehöhen erfolgte vor dem Hintergrund, eine zu große Höhenentwicklung der in der Landschaft sichtbaren Gebäude zu verhindern, also zur maßvollen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Zulassung des geplanten Vorhabens steht dieser Systematik nicht entgegen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe würde zwar an dieser Stelle überschritten, eine Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen vom südöstlichen Gebietsrand bis hin zur Umgehungsstraße wäre aber weiterhin sichergestellt.

Darüber hinaus befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Bauchem (Ardennenstraße/ Walloniestraße) ein Grünstreifen mit Bäumen, die eine Endwuchshöhe von 20 m erreichen.

Die Grundzüge der Planung wären daher nicht berührt.

1.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

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

1.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

2. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiung liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der festgesetzten max. Gebäudehöhe wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

- Antragsschreiben
- Lageplan
- Übersicht
- Luftbild