

Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung | 14.06.2018 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen | Entscheidung | 04.07.2018 |

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode) hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen und der teilweisen Bebauung einer als Parkplatz festgesetzten Fläche

Sachverhalt:

Im Gewerbegebiet Fürthenrode ist bereits seit 28 Jahren die Firma CSB-System AG ansässig. Das Unternehmen ist der führende Branchenspezialist für die Prozessindustrien Nahrungsmittel, Getränke, Chemie, Pharma und Kosmetik sowie den Handel. Mit Software, Hardware, Services und Business Consulting aus einer Hand optimiert das Unternehmen die Geschäftsprozesse der Kunden und sorgt mit Komplettlösung für entscheidende Wettbewerbsvorteile. Am Standort Geilenkirchen sind zurzeit ca. 380 Beschäftigte tätig.

Die in Pavillonbauweise als miteinander verbundene Oktogone errichteten Betriebsgebäude wurden mit der stetigen Entwicklung des Unternehmens einhergehend sukzessive erweitert. Aufgrund der angespannten Raumsituation in den Bestandsgebäuden liegt aktuell ein Bauantrag für eine erneute Betriebserweiterung vor. Die Betriebserweiterung muss in räumlichem Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden erfolgen, damit reibungslose Arbeitsabläufe gewährleistet sind. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist es für Teilbereiche erforderlich, eine Befreiung wegen der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Nutzung -hier Parkplatz- zu erteilen.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode). Für den Bereich, in dem die neuen Pavillons gebaut werden sollen, werden die festgesetzten Baugrenzen in nördlicher Richtung um ca. 2,00 m, in westlicher Richtung um ca. 24,50 m überschritten, wobei ca. 13,50 m der Überschreitung auf die als Parkplatz festgesetzte Fläche fällt und die Hälfte dieser Fläche überbaut bzw. nicht mehr als Parkplatz genutzt werden soll.

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 den Festsetzungen im Bebauungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan. Demnach sollte Ende der 70er Jahre durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet zwischen den Ortslagen Rischden und Niederheid an den Straßen „B 221“ und „Am Forsthaus“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der betreffende Bereich des Bebauungsplangebietes wird durch die Straßen „An Fürthenrode“ und „Am Forsthaus“ umschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier durch Baugrenzen festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass am westlichen Rand des vorgenannten Bereiches eine Teilfläche in einer Breite von 25,00 m als Parkplatz festgesetzt ist.

Die als Parkplatz festgesetzte Teilfläche steht ebenso im Eigentum der CSB-System AG wie der überwiegende restliche Teil des vorgenannten Bereiches. In der mit den Bauantragsunterlagen eingereichten Stellplatzbilanz wird nachgewiesen, dass auch bei einer Inanspruchnahme der Hälfte der als Parkplatz festgesetzten Fläche -sogar über den errechneten Bedarf hinaus- ausreichend Stellplätze auf dem Gelände der CSB-System AG zur Verfügung stehen, die Inanspruchnahme somit kompensiert wird. Der neu angelegte Parkplatz auf dem Gelände des CSB-Rechenzentrums (Ecke Richtweg/Am Forsthaus/Friedrich-Krupp-Straße) mit 115 zusätzlichen Stellplätzen trägt hierzu maßgeblich bei. 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 durch eine entsprechende Baulast zur Anbauverpflichtung geregelt.

2. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiung liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode) hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen und der teilweisen Bebauung einer als Parkplatz festgesetzten Fläche wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

- Auszug aus der Grundkarte
- Luftbild
- Bebauungsplan Nr. 42
- Lageplan mit Darstellung der Überschreitung der Baugrenzen