

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.10.2018
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	07.11.2018

### Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 69 bzw. Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw. der Höhe der baulichen Anlagen

#### 1. Sachverhaltsdarstellung:

##### 1.1. Allgemeines

Die LBBZ GmbH (Laser Bearbeitungs- und Beratungszentrum NRW GmbH) plant die Erweiterung ihrer Produktionshallen mit den Bauabschnitten 4 und 5 für die Herstellung von Karosserien für Elektroautos.

In den geplanten Hallen sollen wie bereits im Bestand Laserschneideanlagen mit einem automatischen Lager- und Transportsystem aufgestellt werden. Um die vertraglich fixierten Stückzahlen an Karosserien für die E-Mobilitätsprojekte E-Go und Streetscooter zu erfüllen, ist es erforderlich, die Produktionsstätten zu erweitern.

##### 1.2. Bauabschnitt 4

In der mit Bauabschnitt 4 bezeichneten geplanten Produktionshalle an der Ottostraße (siehe Lageplan) ist die Aufstellung von zwei Laserschneidemaschinen vorgesehen. Die Produktion in der Halle ist ausgelegt für den Zusammenbau von gekanteten Blechen zu Karosserien. Die im Rahmen der Produktion zur Bevorratung der Materialien eingesetzten Lagertürme benötigen eine Hallenhöhe von insgesamt 12,70 m.

##### 1.3. Bauabschnitt 5

In der mit Bauabschnitt 5 bezeichneten neben einem neuen Verwaltungsgebäude geplanten Produktionshalle zwischen der Gutenbergstraße und der Benzstraße auf dem Gelände des ehemaligen Musikparks (siehe Lageplan) ist ebenfalls die Aufstellung von zwei Laserschneidemaschinen vorgesehen. Die Produktion in der Halle ist ausgelegt für den Zusammenbau von gekanteten Blechen zu Karosserien. Die im Rahmen der Produktion zur Bevorratung der Materialien eingesetzten Lagertürme benötigen auch hier eine Hallenhöhe von insgesamt 12,70 m. Weiter ist hier vorgesehen, das Teilstück der Gutenbergstraße zwischen dem derzeitigen LBBZ-Gelände und dem Gelände des ehemaligen Musikparks zu erwerben und zu überbauen.

#### 2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

##### 2.1. Bauabschnitt 4

In dem für den Bereich der geplanten Produktionshalle geltenden Bebauungsplan Nr. 69 ist

eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt. Insofern verstößt die geplante Halle mit der Gesamthöhe von 12,70 m gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hieraus folgt, dass das Vorhaben ohne weiteres nicht genehmigungsfähig ist.

## **2.2. Bauabschnitt 5**

In dem für den Bereich der geplanten Produktionshalle geltenden Bebauungsplan Nr. 86 ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m festgesetzt. Insofern verstößt die geplante Halle mit der Gesamthöhe von 12,70 m gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hieraus folgt, dass das Vorhaben ohne weiteres nicht genehmigungsfähig ist.

## **3. Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB**

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sie städtebaulich vertretbar ist und sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **3.1. Bauabschnitt 4**

#### **3.1.1. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Grundzug der Planung in Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude ist, dass zum Gewerbegebietsrand hin die zulässige Gebäudehöhe sinkt. So ergibt sich am Rand eine zulässige Höhe von 7,50 m, die dann schrittweise bis auf 14,00 m in Richtung Umgehungsstraße (B 221) ansteigt. Motiv für diese Festsetzung war die Schonung des Landschaftsbildes.

Im konkreten Fall befindet sich auf der südöstlichen Seite des Bauvorhabengrundstückes ein ca. 30,00 m breiter Waldstreifen. Die Höhe der dortigen Bäume reicht bis ca. 12,00 m; die Endwuchshöhe wird mit ca. 20,00 m und knapp darüber hinaus angenommen. D. h., dass hier eine Eingrünung vorhanden ist und erhalten bleibt und auf der Länge des Waldstreifens das planerische Ziel „Höhenbegrenzung zur Landschaftsbildschonung“ nicht verfolgt werden muss, jedenfalls nicht bei der geplanten Höhe von 12,70 m. Daraus folgt, dass dieser Grundzug der Planung nicht berührt wird, wie es das Gesetz verlangt.

Eine Verletzung anderer Planungsziele ist nicht ersichtlich.

#### **Zwischenergebnis:**

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### **3.1.2. Städtebauliche Vertretbarkeit**

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Unvertretbarkeit sind nicht ersichtlich (wobei auf die Frage potentieller Lärmentwicklungen unter Punkt 3.1.3. eingegangen wird).

Was die Gebäudehöhenentwicklung angeht weise ich darauf hin, dass am Ortsrand Bauchems an der Limburgstraße Wohnhäuser errichtet wurden, die die Höhe von 12,70 m noch überschreiten ohne vorgelagerten Waldstreifen. Auch diese Situation wird nicht als Orts- oder Landschaftsbild belastend empfunden.

#### **Zwischenergebnis:**

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

#### **3.1.2. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**

Von Bedeutung ist, dass von der geplanten Produktionshalle keine unzumutbaren Emissionen ausgehen. Zu schützen sind insoweit die Bewohner des Ortsrandes Bauchems (Walloniestraße u. a.).

Die geplante Halle sieht in Richtung Bauchem keine Öffnungen und Tore vor. Nur zwei Rettungswegtüren sind hier geplant. Diese Türen müssen während des Betriebes geschlossen bleiben, was im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu regeln wäre.

Wahrzunehmen waren in der Vergangenheit Beschwerden über Lärmbelästigungen durch den Betrieb in der Halle auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die Platzierung der geplanten Halle des 4. Bauabschnittes und deren Längen- und Höhenausdehnung ist anzunehmen, dass die neue Halle eine Abschottungswirkung entfalten wird und der Ortsrand Bauchems tendenziell hierdurch einen Lärmschutz erfahren wird.

Dass andere nachbarliche Interesse berührt sein könnten, ist nicht ersichtlich.

#### **Zwischenergebnis:**

Nachbarliche Interessen werden gewürdigt.

#### **Ergebnis:**

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe liegen vor.

### **3.2. Bauabschnitt 5**

#### **3.2.1. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Grundzug der Planung in Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude ist, dass zum Gewerbegebietsrand hin die zulässige Gebäudehöhe sinkt. Am Plangebietsrand in Richtung Waldstreifen beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 7,50 m, die dann schrittweise bis auf 12,00 m in Richtung Umgehungsstraße (B 221) ansteigt.

Am Standort des geplanten Bauabschnittes beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 9,00 m.

Auch hier ist es Grundüberlegung gewesen, die Höhenentwicklung zum Plangebietsrand herabzustufen zur Einbindung des Gewerbegebietes ins Landschaftsbild.

Die Situation in Richtung Baugebiet Bauchem verhält sich hier wie vorstehend unter Nr. 3.1.1 zum Bauabschnitt 4 beschrieben, nämlich, dass vom freien Feld her dem Gewerbegebiet unmittelbar ein Waldstreifen mit bis zu 12,00 m hohen Bäumen vorgelagert ist, deren Endwuchshöhe noch nicht erreicht ist.

In Richtung Sittarder Straße liegt dem „alten“ eine „neues“ Gewerbegebiet gegenüber.

Im Ergebnis ist damit der Grundzug Einbindung in die Landschaft durch die Begrenzung der Höhenentwicklung so nicht mehr zu verfolgen und durch die Waldvorlagerung und Gewerbegebietserweiterung relativiert.

#### **Zwischenergebnis:**

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### **3.2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit**

Städtebaulich vertretbar ist der Bauabschnitt nur dann, wenn es hinnehmbar ist, dass –wie geplant– ein Teilstück der Gutenbergstraße überbaut und damit dem öffentlichen Verkehr entzogen wird.

Beim Entfall dieser Straßenverbindung bleiben trotzdem alle Grundstücke in nächster Nähe wegemäßig erschlossen. Eventuell notwendige Umwege würden sich auf eine Strecke von ca. 300 m belaufen, was in einem Gewerbegebiet nicht von Bedeutung sein wird. Selbstverständlich müssten die in diesem Straßenabschnitt verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen in ihrer Funktion gesichert oder umgelegt werden. Auch wäre natürlich eigentumsrechtlich die

Überbauung zu regeln, was aber nicht Inhalt der Befreiungsentscheidung wäre, sodass der Entfall des Teilstückes der Gutenbergstraße städtebaulich vertretbar wäre.  
Andere potentielle Gründe gegen eine städtebauliche Vertretbarkeit sind nicht ersichtlich, wobei der Aspekt der Berücksichtigung nachbarlicher Belange unter Punkt 3.2.3. betrachtet wird.

#### **Zwischenergebnis:**

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

#### **3.2.3. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**

Von Bedeutung ist, dass von der geplanten Produktionshalle keine unzumutbaren Emissionen ausgehen. Zu schützen sind hier insoweit insbesondere die Bewohner des Ortsrandes Bauchems (Walloniestraße u. a.).

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen für die Befreiung sind in der zur Benzstraße hin gelegenen Hallenwand Toröffnungen vorgesehen. Zur Vermeidung von Schallemissionen ist auf dem zur Benzstraße hin geplanten Grünstreifen eine absorbierende Schallschutzwand vorgesehen. Darrüberhinaus werden durch den Einsatz modernster Produktionstechnik in der Produktionshalle bereits beim Fertigungsprozess Schallemissionen auf das unvermeidbare Maß reduziert. Aufgrund der vorgenannten Vorkehrungen steht nicht zu befürchten, dass durch den Produktionsprozess in der Halle Lärm entsteht, der den Bewohnern des Ortsrandes Bauchems Anlass zu Beschwerden geben wird. Insoweit stehen dem Vorhaben nachbarliche Interessen nicht entgegen.

Eine abschließende Prüfung der Emissionssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und wird dann Regelungsgehalt der Baugenehmigung.

#### **Zwischenergebnis:**

Nachbarliche Interessen werden gewürdigt.

#### **Ergebnis:**

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen liegen vor.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen und des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der maximalen Höhe der baulichen Anlagen werden antragsgemäß erteilt.

#### **Anlagen:**

Antrag auf Befreiung  
Lageplan der Bauabschnitte 4 und 5  
Landschaftsschnitt mit Gebäudesilhouetten

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 206)