

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	21.03.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.04.2019

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

1. Sachverhaltsdarstellung

Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung Niederheid (Lise-Meitner-Straße) soll eine Lagerhalle mit Bürogebäude für ein Unternehmen, das auf dem Gebiet der Herstellung und des Vertriebes von Heimtierbedarf tätig ist, errichtet werden.

Der vorgelagerte Bürotrakt soll dreigeschossig gebaut werden und eine Höhe von 10,35 m über der Oberkannte des fertigen Fußbodens des Gebäudes erreichen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird hierdurch maximal eine Höhe von 11,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschritten.

2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

2.1. Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen setzt in dem betreffenden Bereich eine max. Höhe baulicher Anlagen von 9,00 m fest, sodass das Vorhaben zunächst gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt.

Es wird nun beantragt, im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Bürotrakt bis zu einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 11,00 m bauen zu können. Der entsprechende Antrag ist beigelegt.

2.1.1. Befreiung von der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan 106

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.

2.1.1.1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Grundzug der Planung ist, ein Gewerbegebiet zu entwickeln mit einer ringförmigen Erschlie-

ßungsstraße. 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 Höhe baulicher Anlagen sind festgesetzt außen (Südwestseite) 12,00 m, im mittleren Planbereich 9,00 m und 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. Insbesondere würde im Verhältnis zum Gesamtvorhaben nur ein geringer Gebäudeteil (15 %) die maximale Höhe baulicher Anlage überschreiten. Der überwiegende Teil der geplanten Bebauung (85 %) hält die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes ein. Die Wirkung wäre daher in Bezug auf das Grundstück selbst und erst recht auf das gesamte Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Die Systematik, vom Südwestrand zum Nordostrand hin eine abnehmende maximale Bauhöhenentwicklung einzuhalten, würde also beibehalten.

2.1.1.2. 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 (Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens).

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

2.1.1.3. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht ersichtlich, zumal die abstandsrechtlichen Vorschriften nach der Bauordnung zur Nachbarbebauung eingehalten werden.

Hinweis:

Aus den gleichen Gründen wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der maximalen Höhe baulicher Anlagen für ein anderes Gewerbeobjekt im Bebauungsplangebiet erteilt (siehe Vorlage 428/2015).

3. 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.

Anlagen:

1. Antrag auf Befreiung
2. Lageplan Gewerbegebiet
3. Lageplan auf dem Grundstück
4. Ansichten

(Dez II, Herr Heinen, 02451/629205)