

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	28.05.2020
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2020

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

Sachverhalt:

Im Gewerbegebiet Fürthenrode ist bereits seit 30 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. Weiter bietet die Rheinische Fachhochschule Köln in den Räumlichkeiten der CSB-System AG einen berufsbegleitenden Bachelor-Studiengang an.

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. Die Belegung der neuen Räume erfolgt größtenteils durch Umsetzung innerhalb des Gebäudes. Hierdurch wird die angespannte Raumsituation in den Bestandsgebäuden entspannt. Zur teilweisen Kompensation der wegfallenden Stellplätze ist im Kellergeschoss eine Tiefgarage geplant.

Das Baufeld liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Weiter ist für die Fläche die Nutzung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. In Zuge der stetig durchgeführten Betriebserweiterungen wurde in der Vergangenheit bereits der Überschreitung der in Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und der teilweisen Bebauung einer als Parkplatz festgesetzten Fläche zugestimmt (Vorlage 1270/2018).

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist es erforderlich, erneut eine Befreiung wegen der Bebauung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und der Nutzung - hier öffentliche Parkfläche- zu erteilen.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode). Der Bereich, in dem die neuen Pavillons gebaut werden sollen, liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und kann künftig nicht mehr als Parkplatz genutzt werden.

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 „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzte Teilfläche steht ebenso im Eigentum der CSB-System AG wie der überwiegende restliche Teil des vorgenannten Bereiches und wurde nie als „öffentlicher“ Parkplatz sondern ausschließlich als Parkplatz der CSB-System AG genutzt. Im Übrigen ist festzustellen, dass im in Rede stehenden Bereich kein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht. 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 Richtung/Am Forsthaus/Friedrich-Krupp-Straße) mit 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 eingehalten.

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 Bebauung außerhalb der Baugrenzen und der Bebauung einer als Parkplatz festgesetzten Fläche wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Auszug aus der Grundkarte
2. Luftbild
3. Bebauungsplan Nr. 42
4. Lageplan mit Darstellung der Baugrenze
5. Grundriss EG Ansichten Westen Norden
6. Grundriss OG Ansichten Osten Süden