

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. 30 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Sachverhalt:

Seit über 20 Jahren ist die Bauma GmbH im Stadtgebiet Geilenkirchen ansässig und vermietet Maschinen und Geräte an private und gewerbliche Kunden. Zur Bereitstellung weiterer Unterstellmöglichkeiten für diese Maschinen und Geräte und auch zur teilweisen Vermietung ist der Bau einer zusätzlichen Halle am Standort Ecke Ottostraße/Hansemannstraße geplant. Um eine effektive Ausnutzung des Gewerbegrundstückes zu erreichen, wird die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beantragt.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid). Eine Teilfläche der Halle liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

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 60er Jahre durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellte Gewerbegebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die im Bebauungsplan für die zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Bereiche festgesetzten Baugrenzen verlaufen grundsätzlich in einem Abstand von 15,00 m von den Verkehrsflächen. Nach heutigen Gesichtspunkten würde ein derart großzügiger Abstand aus Gründen einer flächensparenden Bauweise nicht mehr festgesetzt werden. In der letzten Erweiterung des Gewerbegebietes Niederheid wurde im Bebauungsplan Nr. 106 beispielsweise ein Abstand von 5,00 m festgesetzt. Grundsätzlich wirkt sich eine derartige Abstandsreduzierung nicht negativ auf die gewerbliche Nutzung der Grundstücke aus. Insofern wären durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen die

Grundzüge der Planung nicht berührt.

Weiter ist festzustellen, dass im Umgebungsbereich bereits vergleichbare Befreiungen aus den vorgenannten Gründen erteilt wurden.

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. 30 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Auszug aus der Grundkarte
2. Luftbild
3. Lageplan

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Heinen, 02451/629205)