

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.11.2020
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	17.12.2020

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und weiterer Festsetzungen

1. Sachverhaltsdarstellung:

1.1. Allgemeines

Der Antragsteller betreibt in der Gutenbergstraße 17 im Gewerbegebiet Geilenkirchen Niederheid einen Baumaschinenhandel und eine Baumaschinenvermietung. Er beantragt die Errichtung einer Lager-/Maschinenhalle mit drei Boxen, eines Unterstandes für Baumaschinen sowie einer PKW-Garage.

1.2. Historie zu den Festsetzungen im Bebauungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1995 wurde das Plangebiet von einer 35-KV-Hochspannungsleitung durchquert. Dieser Umstand machte es erforderlich, für die Trasse der Hochspannungsleitung einen Schutzstreifen festzusetzen, der von der Bebauung freizuhalten war. Um die Fläche dennoch einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, wurde der Bereich der Trasse überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche unterhalb und unmittelbar neben der 35-KV-Leitung durfte nur mit Gehölzen bepflanzt werden, die eine Höhe erreichen, die keinen Konflikt zu den Stromleitungen hervorriefen. Eine derartige Festsetzung im Gewerbegebiet selbst ist unüblich und basiert vorliegend auf der effektiven Nutzung des von der Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens aufgrund der Hochspannungsleitung.

Zwischenzeitlich wurde die 35-KV-Leitung entfernt und die Notwendigkeit des festgesetzten Schutzstreifens und der sich hieran zwangsläufig orientierenden Baugrenzen ist somit entfallen. Die seinerzeit durchaus sinnvolle Festsetzung der zu entwickelnden ökologischen Querspange im Bereich der Leitungstrasse ist aufgrund der Lage mitten in Gewerbegebiet jedoch in Frage gestellt.

2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

Alle vorgenannten Festsetzungen stehen der geplanten Bebauung entgegen. Die geplante Lager-/Maschinenhalle überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte nordöstliche Baugrenze um ca. 12,60 m. Weiter wird durch den Baukörper zum einen eine ca. 74 m² große Fläche in Anspruch genommen, die im Bebauungsplan als Schutzstreifen für die vorgenannte Hochspannungsleitung festgesetzt ist. Gleichzeitig wird eine ca. 118 m² große Fläche überbaut, die im Bebauungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

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. Überschreitung der Baugrenzen, Inanspruchnahme einer Fläche, die zum einen von der Bebauung freizuhalten ist und für die zum anderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind

3.1.1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Grundzug der Planung war die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Bei der beantragten Bebauung und Nutzung handelt es sich um eine gewerbegebietstypische Nutzung.

Daraus folgt, dass dieser Grundzug der Planung nicht berührt wird, wie es das Gesetz verlangt.

Eine Verletzung anderer Planungsziele ist nicht ersichtlich.

Daraus folgt, dass Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3.1.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Unvertretbarkeit sind nicht ersichtlich. Die beabsichtigte Bebauung ist vielmehr eine konsequente Anpassung an die geänderte Situation hinsichtlich des Wegfalles der Hochspannungsleitung und gewährleistet die optimale Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche.

Die Abweichung ist daher städtebaulich vertretbar.

3.1.3. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Vor dem Hintergrund, dass die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, ist eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht erkennbar.

Ein öffentlicher Belang war die Kompensation des durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgelösten Eingriffs in Natur und Landschaft. Dieser wurde –wie ausgeführt– in Teilen im Plangebiet selbst als überlagernde Festsetzung im Bereich des Schutzstreifens realisiert. Da eine Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die geplante Baumaßnahme in Teilen nicht mehr möglich ist, hat der Antragsteller vorausschauend bereits Pflanzmaßnahmen an anderer Stelle auf seinen Grundstücken vorgenommen (siehe Luftbild mit Darstellung des Betriebsgeländes). Die Sicherung des Fortbestandes dieser Grünflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Hierdurch werden nachbarliche Interessen gewürdigt und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ist gegeben.

4. Gesamtergebnis:

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen, der Inanspruchnahme einer Fläche, die zum einen von der Bebauung freizuhalten ist und für die zum anderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen,

der Inanspruchnahme einer Fläche, die zum einen von der Bebauung freizuhalten ist und für die zum anderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

Antrag auf Befreiung

Lageplan

Luftbild mit Darstellung des Betriebsgeländes

Lageplan mit Darstellung der Überbauung

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