

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	03.02.2011
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	02.03.2011

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen

Sachverhalt:

Ein Steuerberaterbüro, welches derzeit in der Gemeinde Gangelt ansässig ist, beabsichtigt, sich im Stadtgebiet Geilenkirchen nieder zu lassen. Der Betriebssitz - ein Bürogebäude - soll im Bereich des Gewerbegebietes Niederheid (Bebauungsplan Nr. 86) errichtet werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche an der Sittarder Straße, neben der DEKRA-Prüfstelle.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes, mit einem leicht geneigten Satteldach. Die geneigte Dachform wurde gewählt, um eine Photovoltaikanlage aufbringen zu können.

Die geplante Firsthöhe soll 8,00 m betragen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen. Im Plangebiet sind zulässige maximale Firsthöhen von 12 m (im Kernbereich des Plangebietes) bis zu 7,5 m (im Geltungsbereich entlang der Sittarder Straße) festgesetzt.

Laut Begründung zum Bebauungsplan erfolgte diese gestaffelte Höhenfestsetzung, um eine zu große Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern und somit eine negative Wirkung in die freie Landschaft hinein zu vermeiden.

Das in Rede stehende Grundstück befindet sich im Randbereich des gültigen Bebauungsplanes an der Sittarder Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen in naher Zukunft ebenfalls Gewerbeflächen ausgewiesen werden (Bebauungsplan Nr. 106). Die Gebäude entlang der Sittarder Straße werden daher nicht mehr in die freie Landschaft wirken.

Insofern wäre es vertretbar von der ursprünglich beabsichtigten Staffelung der Gebäude abzuweichen ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen max. Gebäudehöhe antragsgemäß erteilt.

(Bauordnungs- und Hochbauamt, Herr Michael Jansen, 02451/629207)