

## Vorlage

| Beratungsfolge  | Zuständigkeit | Termin     |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung   | 25.08.2022 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen                             | Entscheidung  | 07.09.2022 |

### **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen**

#### **Sachverhalt:**

Seit ca. 18 Jahren ist die im Bereich der Fenster- und Türenbranche tätige Firma Fenster Knaut im Stadtgebiet Geilenkirchen ansässig. Zur Fortentwicklung des bestehenden Betriebes am derzeitigen Standort ist die Errichtung einer Ausstellung mit Büro sowie einer Betriebsleiterwohnung mit Carport geplant. Um eine effektive Ausnutzung des vorhandenen Gewerbegrundstückes zu erreichen, wird die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze beantragt.

#### **1. Prüfungsmaßstab**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode). Eine Teilfläche des geplanten Baukörpers liegt außerhalb der im Bebauungsplan zur Straße „An Fürthenrode“ festgesetzten Baugrenze.

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 im Jahr 1978 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das im Flächennutzungsplan 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 10,00 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 Gewerbegebiets Niederheid wurde im Bebauungsplan Nr. 106 beispielsweise ein Abstand von 5,00 m festgesetzt. Grundsätzlich wirkt sich die beantragte Abstandsreduzierung um 1,25 m auf 8,75 m (siehe Lageplan) nicht negativ auf die gewerbliche Nutzung des Grundstücks aus. Insofern wären durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich

der Baugrenzen die Grundzüge der Planung 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 Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen (Gewerbegebiet Fürthenrode) hinsichtlich der Überschreitung der zur Straße „An Fürthenrode“ festgesetzten Baugrenze wird antragsgemäß erteilt.

### **Anlagen:**

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

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Heinen, 02451/629205)