

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. 106 der Stadt Geilenkirchen (Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten zulässigen, maximalen Höhe baulicher Anlagen über vorhandenen Gelände

Sachverhalt:

Seit nunmehr drei Generationen führt die Familie Richter einen Gartenbaubetrieb im Stadtgebiet. Mit der Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes Niederheid hat die Richter Garten GmbH & Co. KG. ihren Betriebssitz in die Lise-Meitner-Straße 1, 52511 Geilenkirchen verlagert. Im Rahmen der Expansion des Gartenbaubetriebes ist nun die Errichtung einer Produktionshalle und eines Bürogebäudes unmittelbar neben dem bestehenden Betrieb geplant. Um eine effektive Ausnutzung des vorhandenen Gewerbegrundstückes zu erreichen, ist ein dreigeschossiges Bürogebäude geplant, um die notwendigen Verwaltungs- Technik- und Sozialräume bei einer effektiven Grundstücksausnutzung unterbringen zu können. Da hierdurch die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige, maximale Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände überschritten wird, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen (Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid). Das geplante Bürogebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige, maximale Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände um 0,80m bzw. 1,50 m.

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 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 neue Grundstücke für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung bereitgestellt werden.

Die im Bebauungsplan für die zur gewerblichen/industriellen Nutzung vorgesehenen Bereiche

festgesetzten zulässigen, maximalen Höhen baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände erfolgten in Anlehnung an die gestaffelten Höhen des Bebauungsplans Nr. 86 (Gewerbegebiet Niederheid „alt“) zur Sittarder-/Karl-Arnold-Straße hin abnehmend.

Die Lise-Meitner-Straße steigt im Bereich des Vorhabengrundstückes vom Kreisverkehrsplatz an der Sittarder Straße im weiteren Verlauf (südwestliche Richtung) an. Auch die Grundstücke steigen von der Straße in südöstliche Richtung (rückwärtige Grundstücksbereiche) an. Im Bereich des Bestandsbetriebs und des Vorhabengrundstücks ist eine zulässige, maximale Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände von 7,50 m festgesetzt. Der am Beginn der Lise-Meitner-Straße gelegene Bestandsbetrieb hält die festgesetzte zulässige, maximale Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände ein. Die zulässigen, maximalen Höhen baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände steigen dann sukzessive in südwestliche Richtung im Bereich des Nachbargrundstückes um 1,50 m auf 9,00 m und dann um weitere 3,00 m auf 12,00 m an (siehe Bebauungsplan). Die Erhöhung des Bürogebäudes um 0,80 m bzw. 1,50 m steht somit im Einklang mit der gewünschten stufenweisen Erhöhung der Gebäudehöhen. Lediglich der Bereich der Erhöhung startet bereits früher.

Grundsätzlich wirkt sich die beantragte Erhöhung des Bürogebäudes nicht negativ auf die gewerbliche Nutzung des Grundstücks aus. Insofern wären durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen, maximalen Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, da keine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorläge. Die gewünschte fließende Abstufung der Gebäudehöhen nicht vereitelt.

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. 106 der Stadt Geilenkirchen (Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid) hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen, maximalen Höhe baulicher Anlagen über dem vorhandenen Gelände wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Luftbild
2. Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen
3. Ansichten mit Höhenangaben

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