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 Bebauungsplans Nr. 80 (Beeck - Im Viereck) der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Sachverhalt:

Herr Stenner betreibt am Standort seit 2012 einen Betrieb für Veranstaltungstechnik. Im Jahr 2020 erfolgte die Betriebserweiterung um die Sparte Elektrotechnik. Für die zukunftsorientierte Fortentwicklung des Betriebs am derzeitigen Standort ist die Errichtung einer Gewerbehalle geplant. Um die erforderlichen Stellplätze und eine bedarfsgerechte Halle herstellen zu können, werden die Befreiungen, an die zur Professor-Schröder-Straße hin bestehenden Baulinie anbauen zu müssen und die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, beantragt.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen (Beeck – Im Viereck). Das geplante Vorhaben orientiert sich nicht an der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie und eine Teilfläche des geplanten Baukörpers liegt außerhalb der im Bebauungsplan zur Straße „Im Viereck“ 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 sollten durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 neue Baumöglichkeiten in Beeck geschaffen werden, wobei dem größeren Flächenbedarf für bauliche Anlagen im Rahmen von Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk ausreichend Rechnung getragen werden sollte.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie und die Baugrenzen orientieren sich in den Bereichen, in denen Bestandsgebäude mit in das Bebauungsplangebiet einbezogen und überplant wurden (wie vorliegend der Fall), an den auf den Grundstücken selbst bzw. in der Umgebung vorhandenen Gebäuden, da individuelle Bedarfe zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht prognostiziert werden konnten.

Gerade um diesen individuellen Bedarfen gerecht zu werden, dient das Instrument der

Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Das geplante Vorhaben wirkt sich nicht negativ auf die Nutzung im Plangebiet aus. Insofern wären durch die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baulinie und der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, da keine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorliegt.

1.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Im Übrigen haben die Grundstückseigentümer der Nachbargrundstücke der vorliegenden Planung zugestimmt.

2. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiung liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen (Beeck – Im Viereck) hinsichtlich einer sich nicht an der Baulinie orientierenden Bebauung und der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen werden antragsgemäß erteilt.

Anlage/n:

1. Flurkartenauszug
2. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen (Beeck - Im Viereck)
3. Lageplan

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