

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	31.08.2023
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	13.09.2023

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen – Niederheid – 2. Erweiterung Gewerbegebiet hier: Befreiung von der im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzten Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

1. Sachverhalt

Ein im Gewerbegebiet Niederheid, an der Benzstraße 5 ansässiger Dienstleister in der Lebensmittellogistik beabsichtigt, den bestehenden Betrieb zu erweitern. Die Firma wäscht, zerkleinert, portioniert und liefert Obst und Gemüse für den Einzelhandel, Großhandel sowie für Cateringbetriebe etc.

Zu den bisher ca. 100 Mitarbeitern sollen durch die Erweiterung ungefähr weitere 100 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Das Bauvorhaben ist geplant auf dem Grundstück:

- Gemarkung Geilenkirchen, Flur 21, Flurstück 415 (siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Anlage A)

an der Straße „Benzstraße 5“. Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen – Niederheid – „2. Erweiterung Gewerbegebiet“ (siehe Anlage B), der für dieses Grundstück die Höhe baulicher Anlagen mit einem Höchstmaß von 7,50 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt (natürliche Geländeoberfläche) festsetzt.

Das Bauvorhaben widerspricht der vorgenannten Festsetzung des Bebauungsplans, indem es die festgesetzte Höhe überschreitet. Der in der dieser Vorlage beigefügten Isometrie (siehe Anlage C 2) in grüner Farbe dargestellte Gebäudekörper ist geplant mit einer Höhe von 9,75 m; der hierin in lilaner Farbe dargestellte Gebäudekörper ist geplant mit einer Höhe von 11,25 m. Das Vorhaben ist insofern nach § 30 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig. Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt – von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

2. Befreiung

Nach der v. g. Vorschrift kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Unter dem Begriff Grundzüge der Planung ist das planerische Leitbild, also die Grundkonzeption der Planung, zu verstehen. Diese Grundkonzeption hängt von der jeweiligen Planungskonzeption ab; es darf kein Planungserfordernis hervorgerufen werden.

Aus der zum Bebauungsplan gehörenden Begründung geht hervor, dass die Höhenfestsetzung insbesondere deswegen erfolgte, um eine zu große Höhenentwicklung der in der Landschaft sichtbaren Gebäude zu verhindern, d. h. zur maßvollen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Sie wurde daher gestaffelt festgesetzt.

Der im Bebauungsplan hinter dem Baugrundstück als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Bereich ist heute faktisch mit Forstpflanzen bestockt (siehe Luftbild – Anlage E), die eine gewisse Höhe aufweisen. Hierdurch werden die geplanten Gebäude von der Landschaft aus nicht sichtbar werden. Als Nachweis hierfür dient die Geländeschnittzeichnung, die durch das Planungsbüro erstellt wurde (siehe Anlage D). Die mit der Festsetzung beabsichtigte maßvolle Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild bleibt damit gewahrt. Eine Staffelung ist somit entbehrlich.

Bereits unter Vorlage 1342/2018 wurde einer analogen Befreiung für einen ähnlichen Fall im Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen zugelassen.

2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Der vorliegende Befreiungsgrund ist städtebaulich vertretbar.

2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Auch sind die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist aufgrund dieser Befreiung nicht ersichtlich, da sich auf den angrenzenden Grundstücken entweder Gewerbenutzung oder forst- und landwirtschaftliche Fläche befindet. Ebenso wenig ist ein Widerspruch zu öffentlichen Belangen vorliegend erkennbar.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Befreiung von der in dieser Vorlage genannten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen über die Höhe baulicher Anlagen mit einem Höchstmaß von 7,50 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt liegen vor. Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Befreiung von dieser Festsetzung sprechen. Hier-

von kann deshalb befreit werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen – Niederheid - „2. Erweiterung Gewerbegebiet“ wird hinsichtlich der Höhe als Höchstmaß für das Bauvorhaben, entsprechend den dieser Vorlage beigefügten Planunterlagen, befreit.

Anlagen:

Anlage A - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage B - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen

Anlage C1 - Lageplan

Anlage C2 - Isometrie

Anlage D - Geländeschnitt

Anlage E -Luftbild

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Kalus, 02451 629 222)