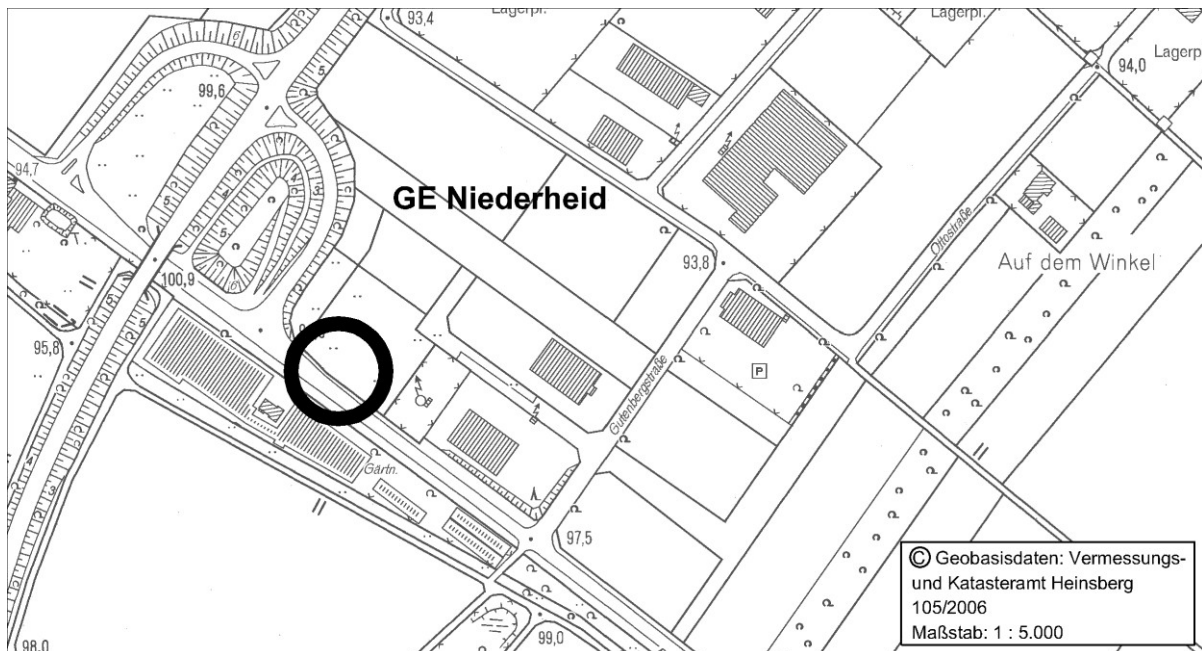


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	24.11.2011
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	14.12.2011

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



Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der genehmigten neuen Tankstelle an der Sittarder Straße im Gewerbegebiet Niederheid (Bebauungsplan Nr. 86) wird die Aufstellung eines Preiswerbemastes beantragt.

Der Werbemast sollte zunächst 12,0 m hoch sein, wurde später aber auf 10,0 m reduziert. Im Bebauungsplan ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 7,50 m festgesetzt. Zudem soll der Werbemast in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ errichtet werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan ist die Höhenfestsetzung insbesondere erfolgt, um eine zu große Höhenentwicklung der in der Landschaft sichtbaren Gebäude zu verhindern, d. h. zur maßvollen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Höhen wurden daher gestaffelt festgesetzt. In Richtung Nordosten steigen die festgesetzten Höhen an auf 9,0 m und danach auf 12,0 m.

Die Höhenstaffelung ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes im Prinzip hin-fällig, da auf der dem Bebauungsplan gegenüberliegenden Seite das Gewerbegebiet derzeit erweitert werden soll (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen). Da es sich zudem nur um einen Werbemast handelt und nicht z. B. um ein vollständiges Gebäude, ist eine Befreiung von der festgesetzten Höhe bauli-cher Anlagen städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht beeint-rächtigt, insbesondere sind die Abstandflächen nach Bauordnung eingehalten.

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sollte dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der gewerbli-chen Bauflächen dienen. Die Fläche sollte zusätzlich das Plangebiet optisch von Au-ßenbereich abschirmen und daher auch dem landschaftsästhetischen Ausgleich die-nen. Die Größe der Pflanzfläche auf dem betroffenen Grundstück der Tankstelle be-trägt ca. 360 m².

Eine landschaftsästhetische Abschirmung ist aufgrund der beabsichtigten Erweite-rung des Gewerbegebietes jenseits der Sittarder Straße nicht mehr erforderlich.

Für den Wegfall der Pflanzfläche sollte an anderer Stelle des Grundstückes funktio-naler Ausgleich geschaffen werden.

Die Baumaßnahme bedarf nach § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz wegen des Abstandes zur Bundesstraße der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaube-hörde, die zurzeit angefordert ist.

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung wird zugestimmt mit der Auflage, dass auf dem Grundstück eine zu-sammenhängende Fläche von insgesamt ca. 360 m² entsprechend der Bebauungs-planfestsetzung für den entfallenden Pflanzstreifen bepflanzt wird.

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Nossek, 02451/629212)