

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	20.02.2019
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

RathausQuartier Eschweiler
hier: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag der ITB Retail Park B.V. & Co. KG auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 - Rathaus - gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für den Neubau eines Einkaufszentrums „RathausQuartierEschweiler“ wird entsprochen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft _____ gez. Breuer		Datum: 11.02.2019 gez. Bertram gez. Kaever					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Mit bei der Stadt am 27.12.2018 eingegangenem Schreiben hat die ITB Retail Park B.V. & Co. KG, vertreten durch Herrn Albert TenBrinke, einen Antrag auf (Bau-) Vorbescheid für den Neubau eines Einkaufszentrums „RathausQuartierEschweiler“ gestellt. Da in Teilen von dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 89 - Rathaus - abgewichen werden soll, wurde zunächst inzident im Rahmen der Bauvoranfrage ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 – Rathaus - gemäß § 31 Ab. 2 BauGB gestellt, der mit Schreiben vom 7.2.2019 noch erläutert wurde (**Anl. 1**). Hierüber hat der Planungsausschuss gemäß des Beschlusses des Rates der Stadt Eschweiler vom 18.12.2018 (VV 415/18) zu entscheiden.

1.

Gegenstand der mit der Bauvoranfrage vorgelegten Planung der Antragstellerin ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes, der sich u-förmig um das bestehende Rathaus entwickelt (**Anl. 2**). Im Untergeschoss des Gebäudekomplexes sollen ca. 300 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Im Erdgeschoss sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.800 m² vorgesehen. Ferner sind weitere ca. 164 oberirdische Stellplätze geplant, die über die Wollenweberstraße angebunden und (zusätzlich) mit einer Abfahrt in die Tiefgarage versehen werden sollen. Im 1. Obergeschoss sind Büronutzungen, ein Fitnesscenter, Arztpraxen und Wohnnutzungen sowie weitere Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Im Einmündungsbereich der Wollenweberstr. in die Indestr. ist im 2. und 3. Obergeschoss eine Büronutzung geplant, an der Peilsgasse sind für das 1. bis 4. OG Wohnnutzungen vorgesehen.

2.

Der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 89 – Rathaus - setzt in seinem gesamten Geltungsbereich Kerngebiete (MK) mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen, unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse (II – VIII), eine zum Teil geschlossene und zum Teil besondere Bauweise, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ zwischen 1,6 und 2,4 fest (**Anl. 3**). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt, eine Begrenzung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche enthält der Bebauungsplan nicht. Durch das Plangebiet selbst verläuft in Ost-West-Richtung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Ein Teil des Kerngebietes an der östlichen Grundstücksgrenze zur Peilsgasse hin ist im Bebauungsplan mit der Nutzung „Parkhaus“ festgesetzt.

Der vorgenannte Bebauungsplan wurde zum damaligen Zeitpunkt für den Neubau des Rathauses in Verbindung mit dem hierzu geplanten Einkaufszentrum aufgestellt. Auf der Basis dieses Planes wurden sodann das Rathaus und das City-Center sowie ein mehrgeschossiges Parkhaus errichtet.

Die Fläche liegt laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der GMA vom 21.01.2016 im Hauptzentrum von Eschweiler. Für diesen „zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum“ empfiehlt der Gutachter hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen keine Beschränkungen vorzunehmen; es sollen vielmehr großflächige und nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden (s.S. 79).

3.

Mit Blick auf ihr Bauvorhaben beantragt die Antragstellerin Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgendem Umfang:

- a. Befreiung von der Festsetzung einer maximal 2-geschossigen Bebauung im Einmündungsbereich Wollenweberstr./Indestr. (**Anl. 4**)
- b. Überschreitung der Baugrenze im zur Dürener Str. gelegenen nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 3 m sowie Überschreitung der Baugrenze in Richtung Haus Dürener Str. 64 um bis zu 6,80 m (**Anl. 5**)
- c. Nichtberücksichtigung der Festsetzung Parkhaus (**Anl. 6**)
- d. Inanspruchnahme von festgesetzter Gemeinbedarfsfläche (**Anl. 7**)

e. Abweichung von der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Anl. 8)

Zu diesen Beantragungen wird wie folgt Stellung genommen:

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (soweit hier maßgebend) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Wesentlich ist also zunächst, dass durch die beantragten Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Dabei bilden die Grundzüge der Planung die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck gebrachte planerische Konzeption. Befreiungen dürfen daher das planerische Grundkonzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, nicht verändern, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und in bestimmter Weise auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte.

Vor diesem Hintergrund stellen sich die beantragten Befreiungen aus Sicht der Verwaltung wie folgt dar:

Zu a)

Der zugrundeliegende Bebauungsplan setzt im hier zu betrachtenden Bereich der Wollenweberstr. eine maximal 2-geschossige Bebauung fest. Diese Festsetzung soll nach der vorgelegten Planung im überwiegenden Teil mit einer teilweise 1-geschossigen, teilweise 2-geschossigen Bebauung eingehalten werden. Lediglich im Eckbereich der Einmündung der Wollenweberstr. in die Indestr. soll die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse überschritten werden.

Aus den Aufstellungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 89 – Rathaus – ergeben sich keine konkreten Hinweise zur Begründung dieser Festsetzung einer Zweigeschossigkeit. Es spricht aber vieles dafür, dass diese Festsetzung der Herausstellung des Rathauses aus der umgebenden Bebauung und der Sicherung einer ausreichenden Belichtung des Rathauses dienen sollte. Beide Aspekte werden durch die Zulassung der mit der Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse verbundenen städtebaulichen Betonung der Ecksituation nicht berührt, zumal auf der gegenüberliegenden Seite der Wollenweberstr. (westlich außerhalb des Plangebietes) ein ebenfalls die Ecksituation betonendes 4-geschossiges Gebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss steht. Insofern sind nach Auffassung der Verwaltung die Grundzüge der Planung im Falle der beantragten Befreiung nicht berührt, eine städtebauliche Vertretbarkeit auch mit Blick auf die an der Indestraße von der Kochsgasse bis zur Wollenweberstr. vorhandene Bebauung gegeben.

Zu b)

Die Überschreitung der Baugrenzen im zur Dürener Str. hin gelegenen Planbereich berührt nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB. Insofern ist darauf zu verweisen, dass das geplante Vorhaben die Baugrenze mit nur knapp 3 m überschreiten soll, um damit die notwendigen Flächen zu schaffen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen. Damit wird die zur Dürener Str. hin planerisch festgelegte Freifläche, die in der Vergangenheit im Wesentlichen als Anlieferungsfläche für das ehemalige Kaufhaus genutzt war, in einem relativ geringfügigen Umfang verkleinert. Hinzu kommt, dass die vorliegende Planung die zulässige Höhenentwicklung der von der Überschreitung der Baugrenze betroffenen Baukörper nicht ausschöpft. Vor diesem Hintergrund sind die Grundzüge der Planung durch die Befreiung nicht berührt. Gleiches gilt für die Überschreitung der Baugrenze in Richtung Haus Dürener Str. 64.

zu c)

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Teilbereich der Peilsgasse innerhalb des dort vorgesehenen Kerngebietes eine Fläche für ein Parkhaus fest. In diesem Bereich plant die Antragstellerin im Untergeschoss eine Tiefgarage,

im Erdgeschoss sind Einzelhandelsnutzungen vorgesehen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen. Damit weicht das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Aber auch hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Hintergrund für die Festsetzung eines Parkhauses war offensichtlich, die Erschließungssituation durch die Peilsgasse für das gesamte Areal zu nutzen und den im Plangebiet ausgelösten Stellplatzbedarf zu decken. Damit kam dem Parkhaus insofern eine ausschließlich dienende Funktion für das restliche Kerngebiet zu. Diesem Zweck trägt auch die von der Antragstellerin geplante Tiefgarage Rechnung.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Parkhaus zählt im Übrigen zu den in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Von daher erklärt sich auch die Festsetzung der betroffenen Fläche als Kerngebiet. Die Anordnung des Parkhauses selber, die Geschossigkeit des Parkhauses oder die genaue Kubatur des Parkhauses sind nicht festgesetzt und gehören damit offensichtlich nicht zu den damaligen grundlegenden Planungsideen. Damit kommt dieser Festsetzung ausschließlich eine dienende Funktion für das Gesamtgebiet zu, welche auch nach der vorgelegten Planung durch die Herstellung der Tiefgarage gesichert ist. Ein Ausschluss anderweitiger Nutzungen lässt sich durch die Festsetzung „Parkhaus“ nicht herleiten. Insofern sind die Grundzüge der Planung hier nicht berührt.

Zu d)

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich südlich des festgesetzten Parkhauses ein Kerngebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Fläche für Gemeinbedarf : Verwaltungsgebäude“ vor. Die vorgelegte Planung nimmt im Einmündungsbereich der Peilsgasse in die Indestr. auf den Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle einen Teil der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie der geplanten Wohnnutzungen in Anspruch. Insofern weicht die Planung von dem zugrunde liegenden Bebauungsplan ab. Auch hier ist die Verwaltung der Auffassung, dass durch die geplante Nutzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Grundkonzept sieht eine Nutzung der gesamten Fläche als Rathausgebäude (mit Nebenanlagen etc) vor. Hiervon wurde jedoch in den letzten 40 Jahren kein Gebrauch gemacht; ein weiterer Bedarf für das Rathaus ist auch nicht zu erkennen. In diesem insofern auch nur untergeordneten Teil der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Planung eine im Übrigen auch kerngebietstypische Nutzung vorgesehen, sodass der Gebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.

Zu e)

Im Bebauungsplan festgesetzt ist eine mit einem Geh-, Fahr – und Leitungsrecht belastete Fläche gekennzeichnet, die in Ost-West-Richtung das Plangebiet quert. Diese Flächen entsprachen im ehemaligen CityCenter der gebauten fußläufigen Verbindung zwischen der Wollenweberstraße und der Trillergasse. Nicht zuletzt aufgrund der Eigentumssituation mit der landwirtschaftlichen Hofstelle konnte die im Bebauungsplan vorgesehene Verbindung zur Peilsgasse nie umgesetzt werden, über die Trillergasse war aber die Verbindung zur Kreuzung Indestrasse/Peilsgasse gegeben.

Nach der (zunächst) vorgelegten Planung sollte diese (fußläufige) Verbindung aufgrund der Höhenverhältnisse aufgegeben werden. In den hierzu mit der Antragstellerin geführten Gesprächen konnte diese jedoch davon überzeugt werden, dass eine solche Verbindung bestehen bleiben sollte. Eine Ein- bzw. Umplanung wurde zugesagt. Vorsorglich wird im Rahmen der Erteilung der Befreiung und damit im Rahmen der Erteilung der Bauvoranfrage eine entsprechende Bedingung aufgenommen.

4.

Neben der Tatsache, dass Grundzüge der Planung im oben beschriebenen Sinne nicht berührt sind erfordert der Befreiungstatbestand des §31 Abs. 2 BauGB - soweit hier von Interesse -, dass die Befreiungen auch städtebaulich vertretbar sind. Dabei bedeutet städtebauliche Vertretbarkeit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Anforderungen des § 1 BauGB. Die Befreiung muss also mit anderen Worten den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit den Abwägungsgrundsätzen vereinbar sein. Dabei kann es insbesondere von Bedeutung sein, ob und wie weit die Abweichung auch Auswirkungen auf außerhalb des Grundstücks liegende Teile des Bebauungsplangebietes haben kann. Dabei ist insbesondere in den Blick zu nehmen, ob die geplante, über eine Befreiung legitimierte Nutzung immissionsverträglich ist, etwa das umliegende Straßennetz leistungsfähig ist und speziell in Bezug auf Einzelhandelsansiedlungen deren Verträglichkeit

nachgewiesen werden kann. Diese über die Grundzüge der Planung hinausgehenden Aspekte sind im Rahmen der städtebaulichen Vertretbarkeit zu prüfen.

In diesem Zusammenhang hat hier das von der Antragstellerin beauftragte Verkehrsgutachten ergeben, dass das umliegende Straßennetz die Ziel- und Querverkehre des Gesamtobjektes aufnehmen kann. Die Leistungsfähigkeit ist selbst bei einer potentiellen Zweispurigkeit der Indestraße bestätigt.

Gleiches gilt für die Immissionsverträglichkeit der geplanten Nutzung. Auch hierzu hat die Antragstellerin gutachterlich nachgewiesen, dass die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft unterschreiten und damit einhalten. Gleiches gilt für das Maximalpegelkriterium der TA Lärm.

Schließlich liegt die Gesamtfläche laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Firma GMA vom 21.01.2016 im Hauptzentrum von Eschweiler. Für diesen zentralen Versorgungsbereich empfiehlt der Gutachter hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen keine Beschränkungen vorzunehmen; es sollen vielmehr großflächige und nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ausdrücklich zugelassen werden. Diese gutachterlichen Aussagen sollen nochmals verifiziert werden durch ein bereits beauftragtes Ergänzungsgutachten vom gleichen Büro. Mit der Vorlage des Gutachtens ist in der 7. KW zu rechnen, wobei nach bisherigen Erkenntnissen des Gutachters nicht mit einer abweichenden Stellungnahme zu rechnen sein wird.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass auch die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB gegeben ist.

5.

Schließlich setzt eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus, dass die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dieses ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls der Fall.

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass Nachbarinteressen, die durch Abweichungen bei der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, bei der überbaubaren Grundstücksfläche oder der sonstigen Flächenzuordnung nachteilig beeinflusst werden könnten, nicht erkennbar sind. Insbesondere ist wie oben beschrieben gutachterlich die Immissionsverträglichkeit nachgewiesen, so dass die aufgrund der möglichen Befreiung legitimierten Nutzungen keine nachteiligen Folgen für die Nachbarschaft hervorrufen.

Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch die Überschreitung der Baugrenze an der Dürener Str. sind ebenfalls nicht zu erkennen. Aufgrund der geringen Gebäudehöhe sind nachbarschaftliche Auswirkungen mit Blick auf Lichteinfall oder ähnlichem nicht erkennbar.

Soweit schließlich im Einmündungsbereich der Wollenweberstr. in die Indestr. eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse geplant ist, bezieht sich dieses auf eine Bebauung gegenüber den Gebäuden Wollenweberstr. 14 und 16. Dabei ist einerseits zu erkennen, dass das Haus Wollenweberstr. 14 eine vergleichbare Höhe wie das geplante Vorhaben, welches den städtebaulichen Gedanken der Eckbetonung aufnimmt, hat. Insofern spiegelt diese Geschossigkeit einen typischen Fall der Innenstadtbebauung wieder, wie er sich im Übrigen auch im weiteren westlichen Verlauf der Indestrasse darstellt. Eine unzumutbare Verschattung der gegenüber liegenden Gebäude ist nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Beschattung der Front des Hauses Wollenweberstr. 16 ist nur in den Vormittagsstunden zu erwarten, wobei jedoch mit solchen Beeinträchtigungen in Innenstadtlagen regelmäßig zu rechnen ist. Insofern stellt sich diese Situation nicht etwa als rücksichtslos dar.

6.

Insgesamt ist damit festzuhalten, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89 – Rathaus – entsprechend den vorstehenden Überlegungen gegeben sind. Da weitere maßgebliche Kriterien nicht erkennbar sind empfiehlt die Verwaltung, die Befreiung im Rahmen des nach § 31 Abs. 2 BauGB eingeräumten Ermessens zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Personelle Auswirkungen:

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2 Bebauungsplan 89 - Rathaus -

Anlage 3 Lageplan Projekt

Anlage 4 Festsetzung Vollgeschosse

Anlage 5 Festsetzung Baugrenzen

Anlage 6 Festsetzung Parkhaus

Anlage 7 Festsetzung Gemeinbedarfsfläche

Anlage 8 Festsetzung GFL