

**BAUVORHABEN** : Rathaus-Quartier Eschweiler  
**BAUHERR** : ITB Retail Park B.V. & Co. KG  
Dinxperloer Straße 18-22  
D-46399 Bocholt  
**BAUORT** : Otto-Wels-Straße  
52249 Eschweiler

---

**Befreiungsantrag (Bauvoranfrage - Aktenzeichen: 01613-2018-01)**

**Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen werden/befreit werden:**

**Abweichung 01:**

Baulinien/Baugrenzen  
Überschreitung der Baugrenze an der Dürener Straße

**Begründung TBP:**

Das geplante Vorhaben überschreitet mit den zur Dürener Straße ausgerichteten Baukörpern für den Einzelhandel die dort festgesetzte Baugrenze um weniger als 3m sowie die im B-Plan als gekennzeichnete Fläche für erhaltenswerten Baubestand um ca. 6m. Unter Berücksichtigung der Mieteranforderungen sowie der geforderte Nachweis notwendiger Stellplätze ist diese geringfügige Überschreitung notwendig. Das Gesamtkonzept basiert auf die speziellen Flächenanforderungen (Regalierung, Gangbreiten, Flächenzuschnitte, Pfandrückgaben etc.) der jeweiligen Nutzungsarten. Die Umsetzung der für den gewünschten Städtebau und den Geschäftsbetrieb notwendigen Vorgaben, insbesondere in den Bereichen Erschließung, Vorplatzgestaltung, Ausrichtung zum Marktplatz, Logistik, Steuerung von Kundenströmen und Parkplatznutzung führen zu der vorgelegten Planung.

**Abweichung 02:**

Anzahl der Vollgeschosse

**Begründung TBP:**

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Kombination von Nahversorgungs- Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnungsangebot wird eine entsprechende Anzahl an Vollgeschossen erforderlich. Die geplante Quartiersentwicklung nimmt mit der vorgesehenen Geschossigkeit der Baukörper die städtebaulichen Vorgaben in Bezug auf die Entstehung raumbildender Kanten und gewünschten Innenstadtverdichtung auf. Mit der vorgesehenen gestaffelten Geschossigkeit wird unter Einbeziehung der vorhandenen Geländetopographie Rücksicht auf die vorhandene Umgebungsbebauung genommen. Die geplante Bebauung überschreitet im Eckbereich der Einmündung der Wollenweberstraße in die Indestraße die festgesetzte Geschosszahl um 2 Vollgeschosse. Die Absenkung der Geschosszahl im südwestlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die 7-geschossige Rathausbebauung, dürfte in erster Linie der Herausstellung des Rathauses und der Sicherung einer ausreichenden Belichtung des selbigen gedient haben. Diese Belange werden durch die Eckbetonung, die einen ausreichenden Abstand zum Rathausgebäude aufweist, nicht negativ betroffen. Das Planungsziel wird durch die Zulassung der Eckbetonung nicht in Frage gestellt. Die geplante Überschreitung betrifft nur einen geringen Teil des Plangebietes wobei die Eckbetonung sich an der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wollenweberstraße (außerhalb des Plangebietes) orientiert.

**Abweichung 03:**

Inanspruchnahme von Flächen für Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude) für die geplante Einzelhandelsnutzung

**BAUVORHABEN :** Rathaus-Quartier Eschweiler  
**BAUHERR :** ITB Retail Park B.V. & Co. KG  
Dinxperloer Straße 18-22  
D-46399 Bocholt  
**BAUORT :** Otto-Wels-Straße  
52249 Eschweiler

**Begründung TBP:**

Unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Konzeptes ist die Bebauung der betreffenden Fläche notwendig. Die u.a. durch Mieteranforderungen, behördliche- und bauordnungsrechtliche Anforderungen beeinflusste Komplexität der Nutzung als gemeinsames Quartier lässt eine parzellenartige Abtrennung der Nutzungen gemäß B-Plan nicht zu. Bei der dargestellten Planung wird die Wohnbebauung an der Dürener Straße und Peilsgasse möglichst schadlos gehalten sowie die gewünschte Sichtbarkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen gewährleistet. Zudem wird durch die vorgeschriebene Anordnung der Gebäude und deren zur Indestraße ausgerichteten Anlieferung eine verkehrliche Belastung der angrenzenden Peilstraße, Wollenwebergasse und Dürener Straße vermieden.

**Abweichung 04:**

Überlagerung der nach B-Plan vorgegebenen Festsetzung als Parkhaus durch die geplante Wohnungs- und Einzelhandelsnutzung

**Begründung TBP:**

Die Funktion des Parkhauses wird durch die geplante Tiefgarage wahrgenommen. Die darüberhinausgehenden Nutzungsarten dienen dem Gesamtkonzept.

**Abweichung 05:**

Geh- und Fahrrecht

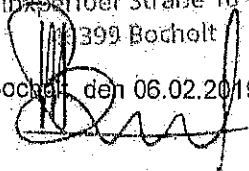
**Begründung TBP:**

Die aktuelle Planung sieht eine teilweise Überbauung der betroffenen Fläche vor. Allerdings wird die Begehbarkeit und Befahrbarkeit des Plangebietes von der Wollenweberstraße in der ungefähren Lage der GFL-Fläche ebenfalls vorgesehen. Für den Fahrverkehr besteht die Möglichkeit der Einfahrt in die Tiefgarage mit einer Ausfahrtmöglichkeit zur Peilsgasse. Die umgekehrte Fahrverbindung ist dagegen nicht möglich, da zur Wollenweberstraße keine Ausfahrt vorgesehen ist. Eine solche Möglichkeit bestand allerdings auch bisher – entgegen der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im B-Plan tatsächlich nicht. Die ursprüngliche Zweckbestimmung der Erreichbarkeit des Parkhauses als auch die rückwärtige Erreichbarkeit des Rathauses ist durch den Bau der Tiefgarage und der oberirdischen Anbindung der Stellplatzanlage an die Wollenweberstraße bis zum rückwärtigen Bereich des Rathauses weitestgehend gewährleistet. Zusätzlich wird bei der zuvor genannten Zufahrt zur Tiefgarage eine Treppe eingeplant, wodurch die Unterschiede im Höhenniveau überwunden werden können und eine zusätzliche fußläufige Verbindung zwischen EK-Zentrum und Indestraße geschaffen wird.

Der Bauherr:  
ITB Retail Park B.V. & Co. KG

Dinxperloer Straße 18-22  
46399 Bocholt

Bocholt, den 06.02.2019



Der Entwurfsverfasser:

Bocholt, den 06.02.2019

