

Aut. 7



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Herrn Ilja Alexander Keller
Geschäftsführer
Dinxperloer Straße 18-20
46399 Bocholt

Per E-Mail: IKeller@tenbrinke.com; FEimermacher@tenbrinke.com

Köln, 23.04.2020

Unser Zeichen: 01932/18 11/11

Assistenz:
Frau Zapke

Tel.: +49 221 97 30 02-73

m.oerder@lenz-johlen.de

Eschweiler

Sehr geehrter Herr Keller,
sehr geehrter Herr Eimermacher

verbindlichen Dank für Ihr Schreiben vom 03.04.2020 mit den beigelegten
Unterlagen.

Sie haben mich um eine planungsrechtliche Bewertung Ihres zwischenzeitlich
bei der Stadt Eschweiler eingereichten Bauantrages gebeten.

Folgendes kann ich Ihnen mitteilen:

1. Sachverhalt

Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist ein Bauantrag der ITB Retail Park
B.V. Co. KG für die Errichtung des Rathausquartiers in Eschweiler vom
26.02.2020 (Az.: 00357-2020-01). Dem Bauantrag beigelegt wurde eine
aktualisierte Verkehrsuntersuchung des Büros für Stadt- und Verkehrspla-

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^A
Dr. Rainer Voß^{PVA}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVA}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PA}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PL}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{POV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Dr. Meike Dressel
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.
Nima Rasi^V
Dr. Elmar Loer, EMBA^A
Ines Biesenack, LL.B.
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Wirtz, LL.M.

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maitrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business
Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

nung Dr. Reinhold Baier GmbH (BSV) von März 2020 und ein ebenfalls aktualisiertes Schalltechnisches Prognosegutachten des Büro Graner + Partner vom 20.03.2020.

a) Geplante Nutzungen

Geplant sind folgende Nutzungen:

In dem geplanten U-förmigen Gebäude sollen im Untergeschoss ca. 268 von der Peilsgasse erschlossene Stellplätze in einer Tiefgarage, einige Funktionsräume sowie die notwendigen Rollsteige und Treppenhäuser zur Erschließung des Erdgeschosses untergebracht werden.

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes sind in allen Bauteilen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen vorgesehen. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe soll insgesamt ca. 7.400 qm betragen. Zwischen dem Gebäude an der Wollenweber Straße und den Gebäuden an der Dürener Straße und an der Peilsgasse sind, nördlich des Rathauses, ca. 150 oberirdische Stellplätze angeordnet, die über die Wollenweber Straße erschlossen werden.

Eine Nutzung des 1. Obergeschosses findet lediglich in dem Gebäude entlang der Wollenweber Straße und entlang der Peilsgasse statt. Hier sind aktuell Büronutzungen und ein Fitnessstudio vorgesehen.

Ein 2. Obergeschoss ist bisher nicht beantragt. Es bestehen allerdings Überlegungen im nördlichen Teil der Bebauung an der Peilsgasse auf dem dort bisher lediglich eingeschossig geplanten Fachmarkt zwei zusätzliche Geschosse mit Wohnbebauung (1. und 2. OG, insgesamt ca. 820 qm Wohnfläche) zu errichten. Diese Überlegungen sind nicht Gegenstand des aktuell eingereichten Bauantrages, sollen aber der Vollständigkeit halber („optional“) mit betrachtet werden.

b) Bauantrag

Mit dem Bauantrag vom 26.02.2020 sind insgesamt 4 Befreiungsanträge eingereicht worden. Der 1. Befreiungsantrag bezieht sich auf eine geplante Überschreitung der Baugrenze an der Dürener Straße. Der 2. Befreiungsantrag betrifft die Inanspruchnah-

me einer Teilfläche für ein Verwaltungsgebäude für die geplante Einzelhandelsnutzung. Der 3. Befreiungsantrag bezieht sich auf die Überbauung einer GFL-Fläche. Der 4. Antrag betrifft die Inanspruchnahme einer im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Parkhaus durch eine Einzelhandelsnutzung und muss ggf. noch um die dort an der Peilsgasse im 1. und 2. OG optional geplante Wohnnutzung ergänzt werden. Für das Vorhaben wurde von der Stadt Eschweiler am 09.05. 2019 (Az. 63/01613-2018-01/me) ein planungsrechtlicher Vorbescheid mit zusätzlicher Beantwortung von Einzelfragen erteilt. Mit dem Bauvorbescheid wurden insgesamt 5 Befreiungen ausgesprochen.

Gegen den Bauvorbescheid haben verschiedene Nachbarn Klage erhoben, über die das Verwaltungsgericht Aachen bisher noch nicht entschieden hat.

2. Rechtliche Bewertung

a) Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das geplante Vorhaben soll im Straßengeviert zwischen Indestraße, Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse errichtet werden. Es nimmt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 „Rathaus“ der Stadt Eschweiler aus dem Jahr 1977 in Anspruch. Auf diesen Bebauungsplan findet die BauNVO 1968 Anwendung.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme einer von der vorliegenden Planung nicht betroffenen Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes als Art der Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest. Das Kerngebiet ist gegliedert in einen uneingeschränkten Teilbereich, eine Teilfläche des Kerngebietes mit dem Zusatz „Verwaltungsgebäude“ und eine weitere Teilfläche des Kerngebietes mit dem Zusatz „Parkhaus“. Die GRZ wird für alle hier interessierenden Grundstücke mit 1,0 festgesetzt. Die festgesetzte GFZ liegt zwischen 1,6 und 2,4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt zwischen 2 und 3 Vollgeschossen für die Flächen entlang der Wollenweber Straße und 4 Vollgeschossen für die Flächen im Bereich der Dürener Straße. Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ ist keine (maximale) Geschosszahl festgesetzt. In der Fläche für das Verwaltungsgebäude (Rathaus) ist eine maximal 8-geschossige Bebauung festgesetzt. Für die Parkhausfläche setzt der Bebauungsplan

eine geschlossene Bauweise fest. Für alle anderen Flächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

b) Übereinstimmungen mit bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 89 wurde seinerzeit aufgestellt, um zum einen die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Rathauses zu bilden und zum anderen die Errichtung eines Einkaufszentrums auf den verbleibenden Flächen zu ermöglichen. Der Planung des Einkaufszentrums lag offenbar ein konkretes Vorhaben zugrunde, das auch umgesetzt wurde. Anders lassen sich die doch sehr differenzierten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich des geplanten Einkaufszentrums nicht erklären. Das Rathaus wurde zwischenzeitlich ebenfalls weitgehend plankonform erstellt.

aa)

Das nunmehr geplante Vorhaben betrifft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wiederum ein Einkaufszentrum, bestehend aus großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss und ergänzenden Nutzungen Büro, Fitnessstudio und – optional - in untergeordnetem Umfang Wohnen im 1. und im 2. Obergeschoss.

In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB Einkaufszentren, großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Von den geplanten Nutzungen fällt lediglich die (optionale geplante) Wohnnutzung nicht unter die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in Kerngebieten jedoch auch Wohnungen, die nicht nach Abs. 2 privilegiert sind, ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Zulassung einer solchen Ausnahme ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt wird. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Münster ist die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 1 BauNVO beispielsweise nicht mehr gewahrt, wenn bei einer zulässigen 4-geschossigen Bebauung ab dem 1. Obergeschoss allgemein zugelassen wird,

vergleiche OVG Münster, Urteil vom 13.11.2009, 10 D 87/07.NE.

Im vorliegenden Fall ist eine Wohnnutzung (optional) lediglich auf einer untergeordneten Fläche des Kerngebietes entlang der Peilsgasse vorgesehen. Angesichts des geplanten Flächenverhältnisses der Wohnnutzung im Vergleich zu den sonstigen im Kerngebiet vorgesehenen Nutzungen bestehen unter dem Aspekt der Wahrung des Gebietscharakters des Kerngebietes keine Bedenken. Die optional geplante Wohnnutzung ist den sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen eindeutig und deutlich untergeordnet.

Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 „Rathaus“.

bb)

Allerdings weicht die geplante Nutzung insoweit von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ab, als es auf zwei Teilflächen des Kerngebietes vorgenommene Gliederungen nicht einhält. Einmal sieht die Planung auf der Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ Einzelhandelsnutzungen und Funktionsräume für Einzelhandel im Erdgeschoss sowie (optional) Wohnnutzungen in zwei Obergeschossen vor. Zum anderen soll auf der von dem inzwischen errichteten Rathaus nicht in Anspruch genommenen Teilfläche mit dem Nutzungszusatz „Verwaltungsgebäude“ im EG ebenfalls Einzelhandel und im 1. OG ein Fitnessstudio errichtet werden.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht der Gliederung des Kerngebietes.

cc)

Die in den verschiedenen Teilgebieten festgesetzte GRZ und GFZ wird durch das Vorhaben in allen Punkten eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen hätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine deutlich intensivere Ausnutzung zugelassen werden können. Dies betrifft namentlich auch die Größe der im Bebauungsplan nicht festgesetzten Verkaufsfläche. Selbst wenn man berücksichtigt, dass das Vorhaben in Teilbereichen Flächen in Anspruch nimmt, die für eine Einzelhandelsnutzung nicht vorgesehen sind, wäre auf den verbleibenden Bauflächen bei Ausnutzung der zulässigen GRZ und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine deutlich größere Verkaufsfläche als geplant, genehmigungsfähig gewesen.

Das Vorhaben entspricht in allen Bereichen der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ und GFZ. Die zwar nicht ausdrücklich festgesetzte, nach den Festsetzungen zur GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse sowie überbaubare Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mögliche Verkaufsfläche wird durch das Vorhaben ebenfalls deutlich unterschritten.

cc)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bauweise werden ebenfalls eingehalten.

dd)

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird an der Wollenweber Straße, an der Indestraße und an der Peilsgasse ebenfalls deutlich eingehalten. Im Bereich der Dürener Straße wird die dort festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von 104,50 m allerdings um bis zu 2,45 m überschritten. Es handelt sich um ein 1-geschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 6,50 m. Zugelassen wäre nach dem Bebauungsplan ein 4-geschossiges Gebäude, welches bei den im Kerngebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen durchaus eine Höhe von 20 m hätte erreichen können. Trotz Überschreitung der Baugrenze bleibt es bei dem im Bebauungsplan vorgesehenen deutlichen Rücksprung des Gebäudekörpers von der Dürener Straße.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden nur teilweise eingehalten.

ee)

Der Bebauungsplan Nr. 89 setzt zwischen der Wollenweber Straße und der Peilsgasse eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht fest. In der Genehmigungsverfügung vom 01.02.1977 hat der Regierungspräsident Köln die Stadt Eschweiler aufgefordert, für diesen Bereich im Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche vorzusehen. Dieser Forderung ist der Rat der Stadt Eschweiler in seinem Beschluss vom 24.05.1977 ausdrücklich beigetreten. Nach dem Inhalt der Genehmigungsverfügung sollte durch diese Auflage lediglich die Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzung hergestellt werden.

Die aktuelle Planung sieht eine fußläufige Verbindung zwischen der Wollenweber Straße und der Einmündung der Peilsgasse in die Indestraße vor. Allerdings liegt diese nicht im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes, sondern weicht zum Teil deutlich hiervon ab. Eine Fahrverbindung zwischen der Wollenweber Straße und der Peilsgasse besteht nur über die Tiefgarage. In umgekehrte Fahrtrichtung von der Peilsgasse zur Wollenweber Straße ist eine Durchfahrt nicht möglich.

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht gesicherte Durchwegung wird nur teilweise umgesetzt.

ff)

Als Zwischenergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

Das beantragte Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung der in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzung. Die optional geplante Wohnnutzung ist nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968 in dem hier vorgesehenen Umfang ausnahmsweise genehmigungsfähig. Das geplante Vorhaben verstößt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allerdings gegen die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung, welche auf Teilflächen des Kerngebietes ein Parkhaus bzw. ergänzende Flächen für ein Verwaltungsgebäude vorsieht. Das Vorhaben entspricht den Maßfestsetzungen, GRZ, GRZ und Zahl der Vollgeschosse sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise. An der Dürener-Straße wird die dortige Baugrenze durch ein 1-geschossiges Gebäude um bis zu 2,45 m überschritten.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird nur einschränkt umgesetzt. Eine befahrbare Verbindung zwischen Wollenweber Straße und Peilsgasse ist nur über die Tiefgarage möglich. In umgekehrte Richtung ist eine Befahrung nicht möglich. Die Lage der geplanten fußläufigen Verbindung weicht zum Teil deutlich von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht ab.

c) Zulässigkeit der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Soweit das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB nicht entspricht und auch die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen, ist das geplante Vorhaben nur dann ge-

nehmigungsfähig, wenn die Voraussetzungen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

aa)

Im vorliegenden Fall kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht.

aaa)

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter anderem befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die städtebauliche Vertretbarkeit der vorliegenden Abweichungen begegnet aus meiner Sicht keinen ernsthaften Bedenken. Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich weder nachteilig auf die Erschließung des Vorhabens und der angrenzenden Grundstücke, die Immissionssituation innerhalb und außerhalb des Plangebietes oder den Städtebau aus. Die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Schutzansprüchen der Nachbarschaft sowie die Vertretbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Einzelhandels sind durch entsprechende Gutachten belegt. Die Abweichungen führen weder zur Zulassung von mehr als nach dem Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen, noch werden die sonstigen Nutzungskennziffern durch die Abweichung überschritten. Die Planung bleibt vielmehr deutlich hinter den sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Möglichkeiten zurück.

bbb)

Namentlich ergeben sich keine städtebaulichen Bedenken gegen den Verzicht auf das im Bebauungsplan festgesetzte Parkhaus. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen. Ein wie immer geartetes städtebauliches Interesse, die Stellplätze stattdessen in einem Parkhaus unterzubringen, ist nicht erkennbar.

Auch die Inanspruchnahme der offensichtlich für das Rathaus nicht benötigten Teilfläche zwischen dem Rathaus und der Peilsgasse begegnet keinen städtebaulichen Bedenken.

Gleiches gilt für die Einschränkung der durch das Geh- und Fahrrecht gesicherten Durchweg zwischen Wollenweber Straße und Peilsgasse. Diese Festsetzung sollte offenbar die seinerzeitige Erschließungssituation absichern. Ein von dem seinerzeitigen Erschließungskonzept losgelöstes städtebauliches Bedürfnis an einer den Blockinnenbereich in Anspruch nehmenden Verbindung zwischen der Wollenweber Straße und der Peilsgasse ist nicht erkennbar. Die Durchlässigkeit für den Fußgänger ist gewährleistet, auch wenn diese nicht exakt in der Lage des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes verortet ist. Eine Durchfahrbarkeit des Gebietes ist nur in eine Fahrtrichtung möglich.

Hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze hin zur Dürener Straße können durchgreifende Bedenken gegen die städtebauliche Vertretbarkeit ebenfalls nicht geltend gemacht werden. Es bleibt bei einem deutlichen Rücksprung des geplanten Gebäudekörpers gegenüber der Dürener Straße. Die Verringerung des Abstandes zwischen der nordwestlichen Gebäudekante und der Dürener Straße wird durch die im Vergleich zu der im Bebauungsplan zugelassenen 4-Geschossigkeit deutlich geringere Höhe mehr als nur kompensiert. Dass mit der Festsetzung der nordwestlichen Baugrenze zur Dürener Straße der Schutz der Eigentümer der gegenüberliegenden Straßenseite intendiert worden sein könnte, kann zuverlässig ausgeschlossen werden. Nicht zuletzt die unterschiedlich großen, dreieckig laufenden Freiflächen verdeutlichen, dass für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche allenfalls städtebauliche Interessen eine Rolle gespielt haben.

bb)

Fraglich könnte daher alleine sein, ob durch die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt werden.

aaa)

Diese Frage kann nach allgemeiner Auffassung nicht abstrakt nach allgemeingültigen Grundsätzen beantwortet werden. Es kommt vielmehr auf die konkreten Verhältnisse des jeweiligen Bebauungsplans und der zugrunde liegenden Plankonzeption der Gemeinde an,

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 05.03.1999 - 4 B 5.99; Beschluss vom 19.05.2004 - 4 B 35.04 und Beschluss vom 29.07.2008 - 4 B 11.08.

Zu den Grundzügen der Planung zählen allerdings nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen, da sonst § 31 weitgehend leerlaufen würde,

so ausdrücklich: Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 29.07.2008, a.a.O.

Wie das Wort „Grundzüge“ zeigt, muss es sich um bedeutsame, die Planungskonzeption tragende Festsetzungen handeln. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Es scheidet daher im allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berühren, also vor allem der Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und - in bestimmter Weise - auch nach dem Maß der baulichen sowie den Festsetzungen zur Baudichte.

Eine Befreiung ist ausgeschlossen, wenn das Vorhaben sich in seine Umgebung nur durch Planung zu bewältigende Spannungen hineinträgt oder erhöht. Das Bundesverwaltungsgericht bezeichnet diese Schranke für Befreiungen als Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB,

vergleiche Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 31 Rn. 36 m.w.N.

bbb)

Anhand der vorgenannten Kriterien sollte geprüft werden, ob die hier in Rede stehenden Abweichungen die Grundzüge der Planung im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB berühren.

(1)

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung in vollem Umfang dem festgesetzten Kerngebiet. Der dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechende Gebietscharakter wird durch die Zulassung des Vorhabens nicht infrage gestellt. Die Abweichung beschränkt sich insoweit lediglich darauf, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Gliederungen teilweise nicht beachtet werden. Dies wirkt sich zum einen dahingehend aus, dass die nach der Plankonzeption des Bebauungsplanes in einem Parkhaus unterzubringenden Stellplätze nunmehr in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Mit der Festsetzung einer Parkhausfläche sollten dem Bedarf an Stellplätzen Rechnung getragen werden. Diese sollten an einer Stelle konzentriert werden und über die Peilsgasse angefahren werden. Die Abweichung beschränkt sich daher auf den

Verzicht auf ein oberirdisches Parkhaus zugunsten der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage.

Das Rathaus wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes errichtet. Offenbar lag bereits seinerzeit für das Rathaus eine konkrete Bebauungsvorstellung vor, die eine Inanspruchnahme der unmittelbar an die Peilsgasse angrenzenden Flächen nicht vorsah. Hieraus lässt sich allerdings nicht der Schluss ziehen, dass diese Flächen von einer Bebauung freigehalten werden sollten. Vielmehr ist auch dieser Bereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer maximal 8-geschossigen Bebauung bebaubar.

Die Überbauung des nicht für die Zwecke des Rathauses benötigten und bisher auch nicht anderweitig baulich genutzten Bereiches mit baulichen Anlagen, die nicht den Zwecken des Rathauses bzw. des Parkhauses dienen, jedoch dem Spektrum der in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen entspricht, läuft meines Erachtens nicht der grundsätzlichen Konzeption des Bebauungsplanes zuwider.

(2)

Die exakte Einhaltung der nordwestlichen Baugrenze an der Dürerer Straße gehört nach diesseitiger Einschätzung ebenfalls nicht zu den Grundzügen der Planung. Die Baugrenze verfolgt offenbar keinen besonderen Selbstzweck. Sie zeichnet vielmehr ein seinerzeit geplantes Vorhaben nach. Die nordwestlich der Baugrenze verbleibende Fläche hat keine eigene städtebauliche Funktion. Dies lässt sich dem Verlauf der Fläche entnehmen. Die Baugrenze markiert also lediglich eine geplante Gebäudekante, die allerdings nicht parallel zur Dürerstraße verläuft.

(3)

Fraglich ist, ob die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zu den Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 89 „Rathaus“ gehört. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes seinerzeit zugrunde liegende Planung liegt mir nicht vor. Die Planbegründung enthält keine Hinweise auf die mit dieser Festsetzung verbundenen Planungsziele. Es spricht aus meiner Sicht alles dafür, dass die GFL-Fläche sowohl die Erreichbarkeit des Parkhauses als auch die rückwärtige Anbindung des Rathauses sowie die Binnenerschließung des Einkaufszentrums sicherstellen sollte. Diese Planungsziele werden durch die Abweichung von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht nicht infrage gestellt, der noch nicht einmal negativ tangiert. Die Anbindung des Rathauses auch für Kraftfahr-

zeuge ist durch die Tiefgarage und die geplanten Rollsteige sichergestellt. Eine fußläufige Erreichbarkeit des rückwärtigen Bereiches des Rathauses und der einzelnen Flächen entweder durch das Rathaus selbst oder durch die südwestlich des Rathauses geplante Wegeverbindung gewährleistet ist. Städtebauliche Gründe, die eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen der Wollenweber Straße und der Peilsgasse erfordern, sind nicht erkennbar. Die mit dem Geh- und Fahrrecht gesicherte fußläufige Verbindung ist auch in Ost-West Richtung sichergestellt.

ccc)

Aus den vorgenannten Gründen weicht das geplante Vorhaben weder qualitativ noch quantitativ in einem Maße von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, dass hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Wesentliche Planungsziele im Sinne von der Grundkonzeption des Bebauungsplanes betreffenden Festsetzungen werden durch die Abweichung nicht tangiert.

Die Abweichungen sind daher auch (noch) mit den Grundzügen der Planung von § 31 Abs. 2 BauGB vereinbar.

d) Nachbarrechtsrelevanz

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass keine der vorgenannten insgesamt 3 Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 zugunsten eines der gegen den Vorbescheid klagenden Nachbarn, Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter betrifft. Dies ist evident für die Gliederung des Kerngebietes mit den Standortvorgaben für das Parkhaus und das Verwaltungsgebäude sowie für die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zwischen der Wollenweber Straße und der Peilsgasse. Entsprechendes gilt aber auch für die Festsetzung der nördlichen Baugrenze im Bereich der Dürener Straße. Diese Festsetzung erfolgte erkennbar ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Ein Nachbarschutz war mit ihr offensichtlich nicht intendiert. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan mit einem lediglich maximal 2,46 m größeren Abstand zur Dürener Straße ein Gebäude zulässt, welches dreimal so hoch ist, wie das an dieser Stelle nunmehr beantragte Gebäude.

3. Zusammenfassung und Ergebnis

Zusammenfassend lässt sich Folgendes feststellen:

Das beantragte Vorhaben entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Eschweiler. Es widerspricht diesen Festsetzungen im Hinblick auf die Gliederung des Kerngebietes, die nördliche Baugrenze und das festgesetzte Geh- und Fahrrecht. Diese Abweichungen berühren nach diesseitiger Einschätzung nicht die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich vertretbar und können daher im Wege der Befreiung zugelassen werden. Rechtlich geschützte Interessen Dritter werden durch die Abweichung nicht berührt.

Mit meinen Ausführungen hoffe ich Ihnen gedient zu haben. Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Oerder)
Rechtsanwalt