

Aut. 8



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Herrn
Bürgermeister
Rudi Bertram
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Per E-Mail:
rudi.bertram@eschweiler.de

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
E-Mail: info@kommunen.nrw
pers. E-Mail: Martin.Stiller@kommunen.nrw
Internet: www.kommunen.nrw

Aktenzeichen: 20.1.1.4.3-011/002 st/la
Ansprechpartner:
Beigeordneter Rudolf Graaff
Referent Martin Stiller
Durchwahl 0211 • 4587-39/244

09. April 2020

Baugenehmigungsverfahren Rathaus-Quartier Ihr Schreiben vom 03. April 2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,

nach Begutachtung der von Ihnen eingereichten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt und Fragestellung

Die ITB Retail Park B.V. & Co KG plant in Eschweiler die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in Form eines u-förmigen Gebäudekomplexes, der sich um das bestehende Rathaus entwickeln soll. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Eschweiler aus dem Jahr 1977. Dieser setzt Kerngebiete (MK) mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. In West-Ost-Richtung des Bebauungsplans verläuft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes angrenzend an die Peilsgasse ist eine Fläche für ein Parkhaus festgesetzt. Für die südlich dieses Parkhauses gelegene Fläche sieht der Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) mit der näheren Zweckbestimmung „Fläche für Gemeinbedarf: Verwaltungsgebäude“ vor.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht in allen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass der Vorhabenträger im Rahmen des am 10.03.2020 eingereichten Bauantrags vier Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt hat:

- Überschreitung der Baugrenze im zur Dürener Str. gelegenen nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 3 Meter sowie Überschreitung der Baugrenze in Richtung Haus Dürener Str. 64 um bis zu 6,80 Meter,
- Nichtberücksichtigung der Festsetzung Parkhaus,
- Inanspruchnahme von festgesetzter Gemeinbedarfsfläche und
- Abweichung von der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB sind Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplan dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die vorliegende Stellungnahme beurteilt, ob diese Voraussetzungen für die beantragten Befreiungen erfüllt sind.

B. Rechtliche Bewertung

I. Grundzüge der Planung

Ob die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB berührt sind, hängt von der konkreten Plansituation ab. Entscheidend ist, ob eine Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider läuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss nahe, dass eine wesentliche Änderung der Planungskonzeption gegeben ist und somit die Grundzüge der Planung berührt sind. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass eine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan noch im Bereich dessen liegen muss, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grunds für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG 6. Dezember 2010 – 4 C 8.10).

Diese Anforderungen sind nachfolgend der Prüfungsmaßstab, ob die jeweils angedachten Befreiungen zulässig sind.

1. Überschreitung der Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzt. Die von der Antragstellerin geplanten Gebäude überschreiten in nördlicher Richtung zur Dürener Straße hin die Baugrenzen um knapp 3 Meter und in Richtung Haus Dürener Straße 64 um etwas mehr als 6 Meter. Da der gesamte Gebäudekörper und nicht nur einzelne Gebäudeteile die Baugrenze überragen, kommt eine Beurteilung nach § 23 Abs. 3 s. 2 BauNVO nicht in Betracht.

Die Überschreitung der Baugrenze fällt im Verhältnis zur Gesamtfläche relativ gering aus: Die Überschreitung verkleinert die an dieser Stelle im Bebauungsplan vorgesehene Freifläche nur unwesentlich und die im B-Plan festgesetzte GRZ von 1,0 wird auch mit dieser Überschreitung bei weitem nicht erreicht. Eventuelle Abstandsflächen zu vorhandenen Nachbargebäuden werden nicht reduziert, da von der Überbauung nur Freiflächen betroffen sind.

In der Gesamtbetrachtung muss auch berücksichtigt werden, dass die nach dem Bebauungsplan zulässige Höhenentwicklung der die Baugrenze überschreitenden Baukörper nicht ausgeschöpft wird. Damit wird die Wirkung der Freifläche aufgewertet und die geringere Fläche ausgeglichen. Da der geplante Bau über die Baugrenze hinweg nicht das planerische Grundkonzept des Bebauungsplans verändert, berührt die Überschreitung der Baugrenze nicht die Grundzüge der Planung.

2. Nichtberücksichtigung der Festsetzung Parkhaus

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche für ein Parkhaus mit Anschluss an die Peilsgasse festgesetzt. Die Antragstellerin plant anstelle des Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage.

Weder die baugestalterische Form des Parkhauses bzw. dessen Kubatur noch die konkrete Anordnung der Stellplätze und Parkstruktur haben im Bebauungsplan eine konkrete Festsetzung erhalten. Da auch die Begründung des Bebauungsplans keine Aussagen zur Lage oder Kubatur des Parkhauses trifft, kann davon ausgegangen werden, dass diesen Aspekten damals keine besondere Bedeutung zukam. Offensichtlich hatte die Festsetzung des Parkhauses „lediglich“ die dienende Funktion, den im Plangebiet ausgelösten Stellplatzbedarf zu decken. Dieser ursprünglich angedachte Nutzungszweck bleibt bei der Errichtung der Tiefgarage erhalten.

Auch die damals festgelegte Zufahrt des Parkhauses über die Peilsgasse ist in die Planung für die Zufahrt der stattdessen vorgesehenen Tiefgarage übernommen worden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der ursprüngliche Planer gewollt hätte, dass eine dem Parkhaus verwandte Nutzung wie die Tiefgarage realisiert werden sollte, wenn er die weitere Entwicklung gekannt hätte. Mit dieser nur unwesentlichen Abweichung von der damaligen Konzeption werden die Grundzüge der Planung daher nicht berührt.

3. Inanspruchnahme von festgesetzter Gemeinbedarfsfläche

Für eine östlich des Rathauses gelegene Fläche in der Größe von ca. 3.000 qm sieht der Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) mit der näheren Zweckbestimmung „Fläche für Gemeinbedarf: Verwaltungsgebäude“ vor. Ursprünglich sollte diese Fläche für Errichtung des Rathauses genutzt werden – wozu es jedoch nicht kam und zukünftig auch kein Bedarf mehr besteht, nachdem das Rathaus in den letzten Jahren im Anschluss an eine Organisationsuntersuchung, die keinen Erweiterungsbedarf ergab, grundsaniiert worden ist.

Die Planung der Antragstellerin sieht für diesen untergeordneten Bereich die Nutzung als Einzelhandelsfläche vor, wobei die heute schon vorhandene Grünfläche erhalten bleiben soll. Die vorgesehene Nutzung ist im Kerngebiet allgemein zulässig und typisch. Es kommt lediglich zu einem Austausch zweier wesensähnlicher und jeweils im Kerngebiet zulässiger Arten der baulichen Nutzung. Die Abweichung verändert den Gebietscharakter des Plangebietes daher nicht. Da es sich mit weniger als 3.000 qm um eine im Verhältnis zur Gesamtfläche des Bebauungsplans sehr kleine Fläche handelt, die weniger als 10 % der Gesamtfläche von 35.000 qm ausmacht, wirkt sich die Abweichung auch quantitativ nicht auf die planerische Grundkonzeption aus. Das Interessensgeflecht der Planung bleibt gewahrt, sodass von den Grundzügen der Planung nicht abgewichen wird.

4. Verlagerung der Fläche mit festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Bebauungsplan setzt eine im Plangebiet von West nach Ost verlaufende Fläche fest, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist. Die Planung der Antragstellerin sieht eine entsprechende Verbindung vor, die lediglich um einige Meter verschoben werden soll. Mit ihr wird die Begeh- und Befahrbarkeit des Plangebiets von der Wollenweberstraße aus ermöglicht und die oberirdische Erschließung der Stellplatzanlage gewährleistet. Damit erfüllt die vorgesehene Nutzung die Zweckbestimmung der Fläche, nämlich die innere Erschließung des Plangebiets, und hält daher an den Grundzügen der Planung fest.

II. Städtebauliche Vertretbarkeit

Die geplanten Befreiungen müssen nach § 31 Abs. 2 BauGB auch städtebaulich vertretbar sein. Städtebaulich vertretbar ist, was im Sinne der Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (Abwägungsgrundsätze) mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung iSd. § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar wäre

(BVerwG NVwZ 1990, Seite 556). Für eine Befreiung sind die Auswirkungen der geplanten Abweichungen auf die Umgebung des Bauvorhabens zu prüfen.

Dabei steht zum einen die Immissionsverträglichkeit durch Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Vordergrund. Zum anderen muss das umliegende Straßennetz leistungsfähig sein und einen zügigen Ziel- und Quellverkehr gewährleisten. Beide Aspekte sind (gutachtlich) nachzuweisen.

Die städtebauliche Verträglichkeit erfordert des Weiteren, dass das Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums der Innenstadt hat. Das geplante Einkaufszentrum liegt nach den Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Firma GMA aus dem Jahr 2016 im Hauptzentrum von Eschweiler und ist damit zentraler Versorgungsbereich. Da es im Übrigen den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht, großflächige und nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment anzusiedeln, ist es auch hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich vertretbar.

III. Berücksichtigung von Öffentlichen Belangen und Nachbarrechten

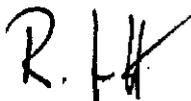
§ 31 Abs. 2 BauGB verlangt ferner, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das bestehende Einzelhandelskonzept belegt die Zweckmäßigkeit der Ansiedlung von Einzelhandel ohne Beschränkungen im innerstädtischen Bereich von Eschweiler. Damit ist das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nachbarrechtliche Belange können durch die mit dem Ziel- und Quellverkehr verbundenen Immissionen betroffen sein. Insoweit empfiehlt sich, die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens gutachterlich nachzuweisen. Darüberhinausgehende Indizien für eine nachbarrechtliche Betroffenheit sind nicht erkennbar.

C. Ergebnis der rechtlichen Würdigung

Aus Sicht der Geschäftsstelle des StGB NRW erfüllen die vier beantragten Befreiungen bei entsprechender Bestätigung der Immissionsverträglichkeit und der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes die Anforderungen aus § 31 Abs. 2 BauGB, so dass die Erteilung der Befreiungen zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



(Rudolf Graaff)
Beigeordneter