

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.01.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	15.02.2017

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Geilenkirchen zum Zwecke der Genehmigung eines Bauantrages für einen Erweiterungsneubau und Umbau der Bestandsreha des St. Elisabeth-Krankenhauses

1. Sachverhalt

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes zur Erweiterung des St. Elisabeth-Krankenhauses.

1.1 Gebäudestandort

Nordöstlich des vorhandenen Reha-Gebäudes, südwestlich des Technik-Gebäudes, nordwestlich entlang der Wurm (siehe Lageplan)

1.2 Gebäudenutzung/-funktion

EG - Erweiterung der Bestandsreha mit Büros, Umkleiden, medizinisch-beruflich orientierte Reha u. a.

1. OG - Erweiterung Bestandsreha mit Kantine, Patientenumkleiden, Gruppenraum u. a. sowie Verbindungstrakt zur Bestandsreha

2. OG - insbesondere Verwaltungsräume

Kellergeschoss - zunächst als Reservefläche

1.3 Gebäudemaße

Länge: ca. 36 m

Breite: ca. 18 m

Höhe: ca. 11 m über Gelände
III Vollgeschosse

1.4 Lage des Gebäudes nach bauplanungsrechtlichen Gebietskategorien

1.4.1 Bebauungsplanbereich

Ein kleiner nordwestlicher Teil des Gebäudes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 39 der Stadt Geilenkirchen, dort allerdings außerhalb der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche.

Der Bebauungsplan wurde in den 70er Jahren aufgestellt, um die krankenhaismäßige Versorgung in Geilenkirchen zu steigern und dem Krankenhaus Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung fest „Sondergebiet Krankenhaus“ über eine Fläche zwischen Wurm, An Merckenheim und Martin-Heyden-Straße bis hin zum Kindergarten.

1.4.2 Innenbereich

Soweit das Bauvorhaben den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschreitet in Richtung Südwesten, also in Richtung Wurm, liegt es im so genannten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

2. **Rechtslage**

2.1 Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit

2.1.1 Innenbereichsregel

Soweit das geplante Gebäude sich im Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, muss es sich einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Fläche, die überbaut werden soll; die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung befinden sich das Krankenhaus selbst mit Gebäuden von einem Geschoss bis zu vier Geschossen plus Staffelgeschoss, die Turnhalle des benachbarten Gymnasiums entlang der Wurm, ein Gebäude mit Schulklassen über vier Vollgeschosse entlang der Wurm, ein Gebäude der Kreishandwerkerschaft mit zwei Geschossen und Werkshalle im Erdgeschoss, Betriebshallen eines Energieversorgers sowie Wohnhäuser entlang Camphausenweg und An Merckenheim.

In diesem vorgegebenen tatsächlichen Rahmen fügt das geplante Reha-Erweiterungsgebäude sich ein nach allen o. g. Kriterien.

2.1.2 Bebauungsplan Nr. 39 als Prüfungsmaßstab

Ein Teil des geplanten Gebäudes liegt zwar im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39, aber außerhalb der überbaubaren Fläche.

Das Bauvorhaben verstößt damit gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes und ist zunächst unzulässig gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Aber, hiervon kann befreit werden gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

2.1.2.1 Voraussetzungen für eine Befreiung

2.1.2.1.1 Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Diese Voraussetzung ist offensichtlich erfüllt, wenn man sich den relativ kleinen Umfang des Erweiterungsvorhabens ansieht im Verhältnis zum Gesamt-Krankenhaus-Bebauungsplan.

2.1.2.1.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben, wenn städtebauliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen (die Belange sind (nicht abschließend) in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelistet).

Hierzu gehört auch der Belang des Straßenverkehrs.

Durch die Reha-Erweiterung wird zusätzlicher Verkehr verursacht.

Ohne Entspannung des bekannten Verkehrsdruckes, insbesondere in der Martin-Heyden-Straße, wäre das Bauvorhaben nicht zulassungsfähig.

Aber, die Errichtung eines Parkhauses im Bereich der Martin-Heyden-Straße ist vom Antragsteller geplant, bauaufsichtlich bereits genehmigt und vor Fertigstellung der Reha-Erweiterung zu erwarten. Eine entsprechende Aussage enthält auch die Bau- und Betriebsbeschreibung des Architekten des Bauantrags Reha-Erweiterung. Zur Sicherstellung wäre die Baugenehmigung mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung zu versehen (§ 36 Abs. 1 VwVfG).

Eine Berücksichtigung des Belanges des Gewässerschutzes bzw. Hochwasserschutzes wird sichergestellt im Rahmen der wasserrechtlichen Prüfung durch die untere Wasserbehörde (Kreis Heinsberg) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Jedenfalls wird sichergestellt, dass es nicht zu einer Verschärfung der Hochwassergefahr kommt.

2.1.2.1.3 Würdigung nachbarlicher Interessen

Bezogen auf die Wohnnachbarn im Camphausenweg liegt das geplante Reha-Gebäude weiter entfernt als bereits bestehende Gebäude des Krankenhauses. Ein begründeter Konflikt ist nicht erkennbar.

Bezogen auf andere Nachbarn ist eine durchgreifende Beeinträchtigung ihrer Interessen ebenfalls nicht erkennbar.

2.1.2.2 Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 im Hinblick auf die überbaubare Fläche liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 im Hinblick auf die überbaubare Fläche wird befreit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zum Zwecke der Reha-Erweiterung des Krankenhauses gemäß Bauantrag, Az. 405/16.

Anlagen:

- Luftbild
- Übersichtsplan
- Lageplan
- Perspektiven

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 206)