

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	27.01.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.02.2022

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und Lage/Ausrichtung der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer möchte das Grundstück der ehemaligen Hauptpost an der Bahnhofstraße einer Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung zuführen. Für den Erdgeschossbereich ist eine gewerbliche Nutzung geplant, wobei eine konkrete Nutzung noch nicht definiert ist. In den übrigen oberirdischen Geschossen sollen insgesamt 26 barrierefreie Wohnungen entstehen, davon 11 Seniorenwohnungen. Unter dem gesamten Gebäudeensemble befindet sich ein Tiefgaragengeschoss zur Herstellung der notwendigen Stellplätze.

Die Bezugshöhen zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen sind beim Theodor-Heuss-Ring und der Bahnhofstraße im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt. Beim Theodor-Heuss-Ring ist die Bezugshöhe 70,90 m ü NHN und damit 1,60 m tiefer als bei der Bahnhofstraße mit 72,50 m ü NHN. Das architektonische Planungskonzept sieht jedoch vor, die Gebäude auf einem Niveau mit gleicher Gebäudestruktur, insbesondere hinsichtlich der Geschosse, zu erstellen. Dieser Umstand führt dazu, dass der zur Bahnhofstraße hin orientierte Gebäudekörper die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um 0,05 m unterschreitet und die zum Theodor-Heuss-Ring orientierten Gebäudekörper die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,55 m überschreiten.

Weiter ist zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks sowie der besseren Erschließung der Gebäude vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt um 90° zu drehen, wobei der Startpunkt der Rampe beibehalten wird (siehe Anlage). Für die bessere Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung wird die Rampe eingehaust.

Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der eingereichten Planungen könnte durch die Erteilung entsprechender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

1. Prüfungsmaßstab

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen. Der Bebauungsplan setzt maximale Gebäudehöhen fest. Weiter ist die Lage und die Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt im Bebauungsplan

festgesetzt.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2. Befreiungstatbestände

2.1 Grundzüge der Planung nicht berührt

Seinerzeit hat der Antragsteller zwar selbst das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 initiiert. Grundlage hierfür waren bestimmte Nutzungsabsichten, die sich im Laufe der Zeit allerdings zerschlagen haben. Wenn auch durch den aktuell vorliegenden Antrag vom geltenden Bebauungsplan abgewichen wird, so werden die Grundzüge der Planung dennoch nicht berührt.

Das städtebauliche Grundkonzept –als Grundzug der Planung- ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Demnach sollte durch das Bauleitplanverfahren in integrierter Lage, angepasst an die nördlich und westlich gelegenen, zentralen Misch- und Kerngebietsflächen der Innenstadt, ein vielfältig nutzbarer Standort für qualifizierten Wohnungsbau und Gewerbe entwickelt werden.

2.1.1 Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe

Diesem Grundkonzept stehen die aktuellen Planungen nicht entgegen. Allein vom städtebaulich architektonischen Konzept wird abgewichen, indem die Höhe der Bebauung entlang des Theodor-Heuss-Ringes den Gebäudehöhen an der Bahnhofstraße angepasst wird, um eine einheitliche Gebäudestruktur zu erhalten.

2.1.2 Lage/Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt

Durch die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausrichtung/Lage der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt werden die vorgenannten Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berührt. Im Gegenteil, die verkehrliche Situation wird in den seitlichen und hinteren Grundstücksbereich verlagert und damit die Ausnutzung des Grundstücks optimiert. Dadurch können nun auch vor dem Gebäude noch Stellplätze angelegt werden.

Grundzüge der Planung würden somit durch die beiden Befreiungen nicht berührt.

2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit

Städtebaulich vertretbar sind die Befreiungen, da keine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorläge.

2.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

2.3.1 Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe

Durch die geringe Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zum Theodor-Heuss-Ring hin ist eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht gegeben, da auch weiterhin die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten und die maximalen Gebäudehöhen der

umliegenden Gebäude nicht überschritten würden.

2.3.2 Lage/Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist durch die Änderung der Ausrichtung/Lage der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt nicht zu erkennen, da für die bessere Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung die Rampe eingehaust wird.

Unter Würdigung nachbarlicher Interessen sind die beiden Befreiungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiungen liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 35, 2. Änderungen der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich

- a) der Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und
- b) der Änderung der Lage/Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt

werden antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Anträge auf Befreiungen
2. Amtlicher Lageplan mit Darstellung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt
3. Schnitte mit Darstellung der Gebäudehöhen
4. Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Heinen, 02451/629205)