

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	12.05.2026

Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 - Hünshoven - An der Friedensburg nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Baugrundstück:

- Gemarkung Geilenkirchen, Flur 48, Flurstück Teil aus 485, Teil aus 476 und Teil aus 477

an der Straße „An der Friedensburg 20, 22“ (siehe Lageplan - Anlage A) vor. Konkret geplant ist die Nutzungsänderung eines Bürogebäudes eines ehemaligen Korbwarenherstellers in ein Gebäude mit verschiedenen Nutzungen. Im Erdgeschoss soll eine Ausstellungsfläche (für Terrassenüberdachungen etc.) entstehen; in den darüber liegenden Geschossen Büros für Gewerbebetriebe. Im Dachgeschoss sind Wohnungen geplant. Das gesamte Vorhaben findet innerhalb eines Bestandsgebäudes statt. In diesem Gebäude war bisher bereits eine Betriebsleiterwohnung vorhanden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Geilenkirchen (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage B).

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Die geplante Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nach § 8 der seinerzeit geltenden BauNVO grundsätzlich unzulässig.

Aufgrund des durch den Bundesgesetzgeber verabschiedeten Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bauturbo), das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist, wäre eine Genehmigungsfähigkeit denkbar.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB wäre mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hätte.

Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus

Da es sich um eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus handelt, ist das

Befreiungskriterium erfüllt.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Zentrales nachbarliches Interesse wäre im vorliegenden Fall der Erhalt des Gewerbegebietes. Der Erhalt des Gebiets hat grundsätzlich nachbarschützende Wirkung.

Die Zulassung einer allgemeinen Wohnnutzung im Gewerbegebiet wäre grundsätzlich wesensfremd.

Im vorliegenden Fall befinden sich alle bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine Berührung von Nachbarinteressen durch die Befreiung ausgeschlossen ist.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich lediglich öffentliche Flächen, wie ein P+R Parkplatz, ein Parkhaus und Bahnanlagen.

Auf demselben Areal wurde per Vorbescheid die Errichtung eines Socaill-Clubs in einer bereits bestehenden ehemaligen Betriebshalle zugelassen, sodass sich bereits eine zukünftig gemischte Nutzung abzeichnet. Diese Nutzung weicht dann immer mehr von den Festsetzungen des bestehenden B-Plans ab, was vom jetzigen Eigentümer mehr oder weniger forciert wird.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen

Nach § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB wäre das beantragte Vorhaben mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn es aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hätte.

Bei den gemeinten Umweltauswirkungen handelt es sich insbesondere um Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter.

Aufgrund der beantragten Nutzung (Ausstellungsfläche, Büros und Wohnungen) sind erhebliche Umweltauswirkungen hier nicht zu befürchten, da sich das Vorhaben ausschließlich im Bestand befindet und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Auch sind von der Wohnnutzung als solche keine negativ ausstrahlenden Umweltauswirkungen zu erwarten, insbesondere nicht mehr, als durch eine Gewerbenutzung.

Zu den öffentlichen Belangen gehören im vorliegenden Fall insbesondere die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Einhaltung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Festsetzung als Gewerbe.

Eine Änderung des Gebietscharakters ist an der Stelle jedoch aus folgenden Gründen hinnehmbar:

- Die bauleitplanerischen Voraussetzungen stammen aus den 1970er Jahren. Damals wurde das Gebiet für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb entwickelt. Im Laufe der Zeit haben sich andere Bedürfnisse in diesem Gebiet ergeben und der neue Grundstückseigentümer verfolgt ein neues Planungskonzept.
- Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern mit seinem Nahversorgungsangebot und ist bestens an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) angebunden. Daher bietet sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle durchaus an.
- Ziel der Landesregierung ist es, das „Wohnen an der Schiene“ zu fördern. Dies wird auch durch raumordnerische Ziele aus dem Landesentwicklungsplan sowie des Regionalplans deutlich.

- Im Plangebiet sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbe angesiedelt, welche auch in einem Mischgebiet oder Urbanem Gebiet zulässig wären.
- Große Gewerbenutzungen haben sich im Gewerbegebiet Niederheid (bzw. Selka etc.) verfestigt und wurden dort über Jahrzehnte planerisch vorgesehen. An der Stelle des Vorhabenträgers würde man aus städtebaulicher Sicht heutzutage keine reine Nutzung als Gewerbegebiet mehr vorsehen.

Fest steht, dass der Gesetzeszweck (Bauturbo), sprich die Schaffung von Wohnraum, höher wiegt als andere öffentliche Belange. Darüber hinaus hatte der Antragsteller ohnehin bereits im Jahre 2025 signalisiert, den Planbereich neu zu ordnen und dort u.a. auch Wohnraum zu etablieren. Es bietet sich aus diesen Gründen an, für das Areal ein Mischgebiet oder ein Urbanes Gebiet planerisch vorzusehen.

Zustimmung der Gemeinde

Die Zustimmung der Gemeinde ist geregelt in § 36 a BauGB.

Vorstellungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Nach § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB ist die Zustimmung zu erteilen, wenn das Vorhaben mit den Planungsabsichten der Gemeinde (städtebauliche Entwicklung und Ordnung) vereinbar ist.

Wie aus der vorangegangenen Prüfung ersichtlich ist, sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung gegeben. Das Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung mit den Vorstellungen der Stadt Geilenkirchen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar, da das Gebiet ohnehin einer neuen, mit dem Vorhabenträger abgestimmten Plankonzeption zu unterwerfen ist und die Nachfrage nach zentrumsnahe Wohnen ungebrochen hoch ist.

Bedingungen an städtebauliche Anforderungen

Weiterhin kann die Gemeinde nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung an weitere Bedingungen hinsichtlich städtebaulicher Anforderungen zu knüpfen erscheint im vorliegenden Fall als nicht verhältnismäßig.

Zuständigkeit

Hinsichtlich der Zuständigkeit muss die Zustimmung - nach derzeitiger Rechtslage - vom Stadtrat durch Beschluss erteilt werden.

Ergebnis

Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann nach § 31 Abs. 3 BauGB **erteilt werden**. Die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB ist in der Ratssitzung zu beschließen.

Hinweis:

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Geilenkirchen würde nach Erteilung dieser Befreiung aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt funktionslos werden. Aufgrund der bisherigen Entwicklung im Plangebiet war die städtebauliche Leitfunktion bereits

*im Vorfeld dieses Vorhabens überholt (Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit, Errichtung eines Parkhauses, Bahnanlagen). **Der Bebauungsplan Nr. 37 BauGB sollte daher zeitnah überplant oder aufgehoben werden.***

Beschlussvorschlag:

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 - Hünshoven - An der Friedensburg nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird zwecks Zulassung von drei Wohnungen auf dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 48, Flurstück 541 (An der Friedensburg 20, 22) erteilt.

Anlage A - Lageplan

Anlage B - Auszug aus dem Bebauungsplan

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Kalus, 02451 629 222)