

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0609/2017 vom 29. Mai 2017
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	13.06.2017

Planungsrechtliche Voranfrage Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Holbeinstraße

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 BD für das Bauvorhaben – Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Holbeinstraße – für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB zu.

1. Überschreitung der Baugrenze durch den Hauptbaukörper in östlicher Richtung
2. Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit von II auf III Geschosse
3. Überschreitung der GRZ 2 von 0,60 auf 0,80 (bedingt durch Tiefgarage)
Der Hauptbaukörper hält die GRZ 1 von 0,40 ein.
4. Überschreitung der GFZ von 0,80 auf 1,05 (bedingt durch Vollgeschossigkeit 3.OG)

Alternativen:

Keine

Sachverhalt:

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Bauherr plant den Neubau eines 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 BD. Dieser setzt eine zweigeschossige Bauweise fest, mit einer max. GRZ 1 von 0,40, und einer GRZ 2 von 0,60. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt. Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt argumentiert:

Zu 1.

Der Bauherr bietet mit seinem Entwurf den in der Stadt Meerbusch dringend benötigten Geschosswohnungsbau an. Um heutigen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu

werden und eine Mindestanzahl an Wohnungen anbieten zu können ist es erforderlich die Baugrenze in östlicher Richtung zu überschreiten. Aus stadtplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Überschreitung, da gemäß Bebauungsplan in diesem Bereich oberirdische Stellplätze angeordnet sind, die auf Grund der Verlagerung in die Tiefgarage nicht mehr benötigt werden. Zudem wird der öffentliche Raum deutlicher gefasst und insbesondere im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Parkplatz kann eine qualitätvolle, städtebauliche Situation entstehen.

Zu 2.

Eine Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit bietet sich an, da entlang der Moerser Straße sowie Eingang Holbeinstraße bereits eine dreigeschossige Bauweise im Bebauungsplan festgelegt ist. Zudem liegen dem Grundstück das dreigeschossige Behindertenwohnheim gegenüber sowie eine dreigeschossige Eckbetonung des südlich angrenzenden Wohngebäudes. Die Gesamthöhe der geplanten Maßnahme liegt unterhalb der Firsthöhen der Umgebungsbebauung. Die vorhandene Bebauung wird somit durch das geplante Gebäude komplementiert und lässt eine städtebaulich Gesamtsituation durch die in etwa gleiche Baukubaturen entstehen.

Zu 3.

Die Überschreitung der GRZ 2 ist im Wesentlichen durch den Bau einer Tiefgarage begründet. Die Errichtung einer Tiefgarage wird grundsätzlich begrüßt um private Freiraumbereiche zu etablieren. Als Kompensationsmöglichkeit bietet der Bauherr eine Flachdachbegrünung des Hauptbaukörpers an. Die Tiefgarage wird mit mind. 0,50 m Erdüberdeckung ausgeführt.

Zu 4.

Die Überschreitung der GFZ ist unmittelbar an die Überschreitung der Geschossigkeit gekoppelt, da diese in allen Vollgeschossen berechnet wird.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Lageplan mit Ansicht