

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/710/2013 vom 7. Januar 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	04.02.2014

Mehrfamilienhäuser an der Straße Eulengrund in Meerbusch-Lank-Latum; Zustimmung zu planungsrechtlichen Befreiungen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt für das Bauvorhaben Eulengrund in Meerbusch-Lank-Latum folgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 230 gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB und von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Nr. 21 gemäß § 7 der Satzung zu:

- Befreiung von der Tiefgaragen-Festsetzung zu Gunsten oberirdischer Stellplätze; es wird festgestellt, dass der potenziell betroffene Nachbar zugestimmt hat.
- Befreiung von den Baugrenzen für das Erschließungsbauteil und für beide Baukörper bei annähernder Flächengleichheit der Baufenster
- Befreiung von der maximalen II-Geschossigkeit zu Gunsten eines 3. Vollgeschosses im Dachraum, sofern dieses ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel entsteht, die einzeln oder in der Summe ihrer Frontlänge 2/5 der Gesamtlänge (pro Gebäudeseite) nicht überschreiten
- Befreiung von Festsetzungen zu Nebenanlagen zur Errichtung einer Nebenanlage für Gartengeräte und Fahrradstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Befreiung von der Nicht-Zulässigkeit von Dacheinschnitten auf straßenzugewandten Gebäudeseiten.

Es wird festgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Die nachbarlichen Belange wurden gewürdigt bzw. sind nicht betroffen.

Alternativen:

keine

Sachverhalt:

Die GWG Viersen beabsichtigt, ihr von der Stadt erworbenes Grundstück zu bebauen und damit der eingegangenen Bauverpflichtung nunmehr nachzukommen (siehe auch TOP im nichtöffentlichen Teil).

Obwohl keine rechtliche Verpflichtung besteht, beabsichtigt die GWG, 40 bis 50 % der Wohnungen

sozial gefördert zu bauen. Dies liegt ebenso wie die generelle Bebauung in größtem Interesse der Stadt.

Die vorgeschlagenen Befreiungen werden wie folgt begründet:

- Der Bau von sozial gefördertem Wohnraum wird ausdrücklich begrüßt. Dem würden die erheblichen Mehrkosten zur Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgarage entgegenstehen. Auch mit oberirdischen Stellplätzen sind ausreichend große Gartenflächen für die Wohnnutzung gegeben. Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksteil eine größere ebenerdige Stellplatzanlage vorhanden. Der Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen entlang der Nachbargrenze hat der davon betroffene Nachbar zugestimmt.
- Das zwischen beiden Wohnhäusern geplante Erschließungsbauteil minimiert den hausinternen Erschließungsaufwand durch die zentrale Erschließung beider Häuser und gewährleistet dennoch Barrierefreiheit bis ins 2. Obergeschoss.
Die zu überbauende Fläche der beiden Wohnhäuser ist nur minimal größer als die der beiden festgesetzten Baufenster, so dass ihre geringfügige Verschiebung vertretbar ist.
- Alle neueren Bebauungspläne für Wohnungsbau enthalten eine entsprechende Festsetzung, die auf diese Weise die nicht mehr zeitgemäße Bestimmung der Landesbauordnung NRW bezüglich der Grundflächenanrechenbarkeit unter der 2,30 m-Höhenlinie bei Dachgauben differenziert. Dies sollte auch bei älteren Bebauungsplänen durch Befreiung zur Anwendung kommen.
- Die Planung für die Nebenanlage ist ein gutes Beispiel für einen ausreichend großen und vor allem ebenerdigen Fahrradabstellraum, der im Hauptbaukörper nur zu Lasten von Wohnraum unterzubringen wäre. Auch die Kombination mit Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte ist sinnvoll.
- Gestaltungssatzungen und ihre Festsetzungen sollen vorrangig die Baukultur fördern und somit gestalterischen Auswüchsen entgegenwirken. Vor dieser Zielsetzung sind Abweichungen von den Festsetzungen zu prüfen. Mit den aus dem ansprechenden Gesamtentwurf entwickelten Dachloggien wird die positive Zielsetzung nicht unterlaufen.

Den Fraktionen sind Pläne mit Ansichten, Schnitten und Draufsicht zugegangen.
Die Einzelheiten werden an Hand dieser Pläne in der Sitzung vorgestellt.

Gemäß § 5 (2) b) der Zuständigkeitsordnung des Rates und seiner Ausschüsse entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften über Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuches, soweit es sich nicht um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

