

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 6.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 17. November 2009

Veränderungssperre Nr. 64 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 270, Meerbusch-Strümp, Gustav-van-Beek-Allee, westlicher Abschnitt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV.NRW. S. 380), für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 270, Meerbusch-Strümp, Gustav-van-Beek-Allee, westlicher Abschnitt die Satzung der Stadt Meerbusch über die Veränderungssperre Nr. 64 in der als Anlage beigefügten Fassung.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 270 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74. In diesem wurde, mit Ausnahme eines Hausgrundstückes, ein Vollgeschoss mit Flachdach festgesetzt. Dachgeschossaufstockungen sind unter Einhaltung der GRZ und GFZ möglich, eine Höhenbegrenzung ist nicht festgesetzt. Die gestalterische Festsetzung „Flachdach“ ist allerdings mangels damaligen separatem Satzungsbeschluss unwirksam, so dass in diesem Bereich bereits ein Gebäude mit Satteldach realisiert wurde.

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage für eine Aufstockung wurde seinerzeit eine Bürgeranregung gemäß § 24 GO eingereicht. Diese hatte die Forderung, durch Aufstellung einer Gestaltungssatzung das geplante Flachdach planungsrechtlich zu sichern, sowie Aufstockungen, die nach dem Bebauungsplan Nr. 74 früher möglich waren, nicht mehr zuzulassen. Aufgrund dieser Bürgeranregung hat der Rat der Stadt am 26. September 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 beschlossen. Das Planungsziel war die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74, damit das städtebaulich homogene Bild des Straßenzuges nicht durch Dachgeschossaufstockungen beeinträchtigt wird. Die Bauvoranfrage wurde zurückgezogen, so dass eine vorrangige Bearbeitung des Planes nicht erforderlich war.

Nun liegt ein Bauantrag vor (siehe Anlage), der eine Dachgeschossaufstockung (kein

Vollgeschoss) mit einem Flachdach vorsieht. Die Entscheidung über den Bauantrag wurde nach § 15 BauGB zurückgestellt.

Zur Sicherung des Planungsziels des Bebauungsplanes Nr. 270 ist nun eine Veränderungssperre erforderlich, da das Planverfahren möglicherweise nicht innerhalb eines Jahres nach der Zurückstellung des Vorhabens abgeschlossen werden kann. Vorhaben, die dem Planungsziel nicht widersprechen, können während der Dauer der Veränderungssperre als Ausnahme von derselben zugelassen werden.

Bebauungspläne mit Veränderungssperren oder nach § 15 BauGB zurückgestellten Vorhaben sind zwingend nach Priorität A zu bearbeiten. In der unter TOP 3.0 dieser Sitzung eingebrachten Prioritätenliste ist der Bebauungsplan Nr. 270 der Priorität D zugeordnet, somit ist ein Projekt der Priorität A nach C oder D zurückzustellen.

Alternative:

Es erfolgt keine Bearbeitung in Priorität A und auch kein Beschluss über eine Veränderungssperre. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 270 wird aufgehoben und der Bauantrag nach dem Bebauungsplan Nr. 74 beurteilt.

Lösung

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

Dr. Just Gerard
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat:

