

An die

Damen und Herren

des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **9.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 7. März 2006

Bebauungsplan Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße/Gereonstraße

9.1 Zustimmung zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein geplantes Bauvorhaben an der Dückersstraße

9.2 Zustimmung zum Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

9.3 Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße/Gereonstraße gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

9.1 Zustimmung zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein geplantes Bauvorhaben an der Dückersstraße.....

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt der planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 (2) Nr. 2 Baugesetzbuch zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 3 m für das geplante Wohnbauvorhaben auf dem Grundstück Dückersstraße 9 zu.

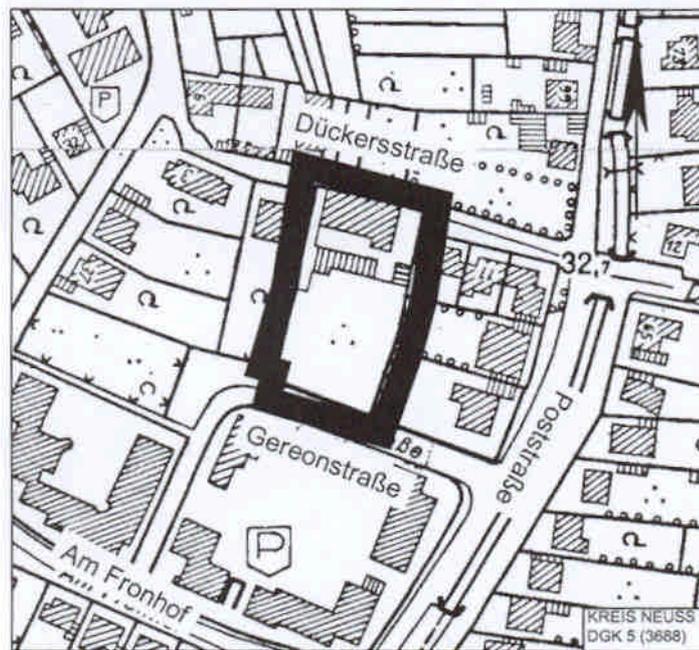
9.2 Zustimmung zum Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.....

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem Antrag vom 15.02.2006 auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 zu.

9.3 Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße/Gereonstraße gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.....

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in Meerbusch-Büderich, Dückersstraße/Gereonstraße einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 153 der Flur 21 der Gemarkung Büberich und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 außer Kraft.

Begründung:

Der seit 20. August 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 setzt entlang der Südseite der Dückerstraße eine II-geschossige Wohnbebauung mit einer Bautiefe von 14 m (auf dem Grundstück Hausnr. 9) fest. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis 0,70 m über der Straße liegen. Maximale Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhen sind nicht festgesetzt.

Die Landesbauordnung NRW kennt keine Obergrenzen für Geschosshöhen.

Auf Grund der bestehenden Festsetzungen könnte dort ein (Mehrfamilien-) Wohnhaus mit einer Traufhöhe von ca. 7 m und einer Firsthöhe von ca. 15 m („normale“ Geschosshöhen, DG < Vollgeschoss, DN 48° angenommen) sowie ca. 32 m Frontlänge (bei ca. 4 m seitlicher Abstandsfläche) entstehen.

Dies ist nach heutiger städtebaulicher Auffassung für diesen Straßenraum kaum tragbar.

Dem Eigentümer und Bauherrn ist nach eigenem Bekunden an einer solchen Lösung ebenfalls nicht gelegen. Er ist allerdings daran interessiert, ein Mindest-Bauvolumen bzw. eine Mindest-Wohnbaufläche zu realisieren. Hierzu ist er bereit, die oben dargestellten Baurechte nicht in vollem Umfang auszunutzen und statt dessen einen zweiten Baukörper an der Gereonstraße zu errichten.

Der vom Grundstückseigentümer beauftragte Architekt wird das geplante Wohnbauvorhaben in der Sitzung vorstellen. Der von dem beauftragten Stadtplaner erstellte Bebauungsplanentwurf soll darauf hin ebenfalls in der Sitzung vorgestellt werden.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, da die Zulässigkeit des Vorhabens an der Gereonstraße ohne die Bebauungsplanänderung nicht gegeben ist. Mit der Planung werden die Grundzüge der bisherigen Gesamtplanung nicht berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Um das Verfahren einleiten und fortführen zu können, ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Satz 3 BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Lösung:

Die Verwaltung hält die vorgeschlagene Bebauung an der Dückersstraße für städtebaulich geboten und an der Gereonstraße für städtebaulich vertretbar. Es wird deshalb vorgeschlagen, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter