

Damen und Herren
des
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **9.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 16. August 2007

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219, Meerbusch – Osterath, Am Plöneshof; Zustimmung zu planungsrechtlichen Befreiungen zur Errichtung von sieben Einfamilien- häusern mit Garagen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 219, 2. vereinfachte Änderung, in Zusammenhang mit der Bauvoranfrage – Errichtung von sieben Einfamilienhäusern mit Garagen -, Az.: BV-0112-0/2007, zu.

Begründung:

Das betreffende Grundstück liegt planungsrechtlich in einem allgemeinen Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ), die Lage der Garagen und Stellplätze, Trauf- u. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe fest.

Mit der o.g. Bauvoranfrage wird die Zulassung für eine Wohnbebauung gewünscht, die grundsätzlich den Planungszielen des Bebauungsplans entspricht, aber in der Art der Ausführung als „Zweizeiler“ mit den Festsetzungen kollidiert.

1. Die geplanten Einfamilienhauszeilen überschreiten die Baugrenze im nördl., südl. und westl. Bereich, was der Befreiung bedarf.
Im Vergleich der festgesetzten überbaubaren Flächen des Bebauungsplans von 398,81 m² mit den tatsächlich geplanten Grundstücksflächen durch sieben Wohneinheiten von 413,71 m² ist eine Differenz von ca. +15 m² erreicht.
2. Weitere Befreiungen werden erforderlich zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) und der abweichenden Ausführungen der erforderlichen Stellplätze.
Die Überschreitungen zur GRZ werden durch die Ausführungen der Terrassen, Zufahrten bzw. Zuwegungen in versickerungsfähigem Material kompensiert.
Die Garagenstellplätze werden als Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Doppelparker geplant. Ihre Lage begründet sich in Anlehnung an die private Garagenzeile am benachbarten öffentlichen Parkplatz und ist als deren straßenräumliche Verlängerung parallel zur Straße – Am Plöneshof – zu sehen.

Befreiungsgründe gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor.
Aus städtebaulicher Sicht nimmt die Planung die kleingliederige Struktur der Umgebungsbebauung auf und verbindet den rückwärtigen Planbereich mit dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz durch die Fortführung der Garagenbebauung – Am Plöneshof -.

Lösung:

Die Verwaltung empfiehlt den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Dieter Spindler
Bürgermeister