

Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

## **Beratungsvorlage**

zu TOP 10.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am 16. August 2007

### **Bebauungsplan Nr. 231, Meerbusch – Osterath, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld Zustimmung zu planungsrechtlichen Befreiungen zur Errichtung eines Bürogebäudes**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 231, in Zusammenhang mit dem Bauantrag – Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage -, Lise-Meitner-Straße 4, Gemarkung Osterath, Flur 2, Flurstück 1317, Az.: BA-0240-0/2007, zu.

#### **Begründung:**

Das betreffende Grundstück liegt planungsrechtlich in einem Gewerbegebiet, die Nutzungsart ist zulässig. Die Verwaltung befürwortet die Ansiedlung dieses Unternehmens mit ca.200 Mitarbeitern am Standort Mollsfeld.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ), die Lage der Stellplätze / Garage und unterirdischen Garagen, max. zul. Geschossigkeiten, Gebäudehöhen bezogen auf die zul. Geschosshöhe, die Versickerung von Oberflächenwasser, die erforderlichen Grünflächen und die Pflanzungen fest.

Mit dem o.g. Bauantrag wird die Genehmigung für eine größere Gewerbeeinheit gewünscht, die grundsätzlich den Planungszielen des Bebauungsplans entspricht, aber in der flächen- und höhenmäßigen Ausdehnung mit den Festsetzungen kollidiert.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:

1. Überschreitung der Baugrenze in nördl. Richtung durch den Baukörper um 0,18 m x 59,99 m = 10,8 m<sup>2</sup>,
2. Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage in nördl. Richtung um 4,86 m x 69,61 m = 338 m<sup>2</sup>, in östl. Richtung um 4,86 m x 80,40 m = 390 m<sup>2</sup>, in westl. Richtung um 4,90 m x 75,31 m = 369 m<sup>2</sup>,
3. Überschreitung der zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 um 0,31,
4. Überschreitung der max. zul. Geschosshöhe von „I“ im süd-/östl. Grundstücksbereich um zwei Vollgeschosse auf einer Fläche von 7,02 m x 16,84 m = 118 m<sup>2</sup>,
5. Überschreitung der max. zul. Gebäudehöhen im dreigeschossigen Bereich um 0,02 m sowie um 2,37 m und im eigeschossigen Bereich um 1,02 m und 8,37 m,

6. Unterirdische Garage teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant,
7. Grünfläche der Grundstücksfläche <20%,
8. Pflanzungspflicht für erforderliche Laub- o. Obstbäume von 21 Bäumen um 17 Bäume unterschritten,
9. Verzicht auf die Versickerung des Oberflächenwassers von Dächern und sonstigen befestigten Flächen.

Den Unterschreitungen der Grünfläche und der fehlenden Baumpflanzungen kann entsprochen werden, wenn als Kompensation die Erfüllung der Pflanzpflicht auf öffentlichen Flächen des Bebauungsplans erfolgt. Eine entsprechende Grünplanung muss einvernehmlich vor Erteilung der Baugenehmigung mit der Stadt erfolgt sein.

Für die GRZ-Überschreitung kann eine Anrechnung auf das benachbarte Grundstück, Flurstück 1314, stattfinden. Der hierfür notwendigen Baulast hat der Ausschuss bereits mit dem Verkaufsbeschluss für Flurstück 1314 zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der genannten Kompensationsmaßnahmen und einer einvernehmlichen Abstimmung der äußeren Gestaltung des Baukörpers (Material der Außenhaut) liegen die Voraussetzungen für die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor.

### **Lösung:**

Der Ausschuss nimmt den Inhalt des Bauantrags im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 231 der Stadt Meerbusch zur Kenntnis und stimmt den erforderlichen Befreiungen unter Berücksichtigung der notwendigen Kompensationen und Abstimmungen zu.

Dieter S p i n d l e r