

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0047/2014 vom 10. September 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	01.10.2014

Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara; Befreiungen von Festsetzungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 für den Geschosswohnungsbau entlang der Bahn für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB zu:

1. Überschreitung der zulässigen GRZ₁ von 0,4 durch Hinzurechnung der erdgeschossigen Terrassen um 0,02
2. Überschreitung der zulässigen GRZ₂ von 0,6 in Folge der Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze nach Meerbuscher Stellplatzschlüssel um 0,27
3. Abweichend von der Pflicht, Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen nachweisen zu müssen, die Zulässigkeit von einigen oberirdischen Stellplätzen zu Gunsten von Besucher-Fahrzeugen

Es wird festgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Alternativen:

keine

Sachverhalt:

Eine Vorentwurfsplanung für die Geschosswohnungsbauten entlang der Bahn wurde mit der Verwaltung erörtert. Die Hochbauplanung wurde den Fraktionen in Form von Dateien vorab zugestellt und wird in der Sitzung erläutert. Sie entspricht der Intention der städtebaulichen Planung und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen ein.

zu 1.

Die zulässige GRZ₁ von 0,4 wird nur in Folge der Gebäude unterschritten. Da erdgeschossige Terrassen auf die Hauptnutzung und damit auf die GRZ₁ anzurechnen sind, wird diese um 0,02 überschritten.

zu 2.

Die textliche Festsetzung A.I.5 bestimmt für diesen Bereich, dass Stellplätze ausschließlich in Unterflurgaragen nachzuweisen sind. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht, dass dies nur bei einer erheblich höheren GRZ₂ realisiert werden kann. Der Vorentwurf weist den größten Teil der erforderlichen Stellplätze in den Unterflurgaragen nach.

zu 3.

Die Landesbauordnung NRW unterscheidet bei den erforderlichen Stellplätzen nicht nach Selbst- bzw. Wohnungsnutzern und Besuchern. Werden die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, erscheint es sinnvoll, einige oberirdische Stellplätze für Besucher anzubieten.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange sind eben so wenig berührt wie die Grundzüge der Planung.

Es sei darauf hingewiesen, das gemäß der textlichen Festsetzung A.I.9 des Bebauungsplanes die in Rede stehenden Wohngebäude mindestens mit 9 m Gebäudehöhe und mindestens im Rohbau mit Fenstern errichtet sein müssen, bevor der größte Teil der östlich dahinter liegenden Wohnbauten bezogen werden kann.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter