

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0090/2014 vom 12. Januar 2015
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	27.01.2015

Bauvoranfrage; Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Kanzlei 5-7, Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Zustimmung zu Befreiung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 239 für das Bauvorhaben – Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Kanzlei 5-7 – für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB zu:

1. Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit bei Haus 1 und Haus 2 von II auf III Geschosse durch Hinzurechnen der durchgehenden Treppenhauseituation
2. Überschreitung der Baugrenze durch die Hauptbaukörper
 - Haus 1: - minimale Baugrenzenüberschreitung strassenseitig durch das Treppenhaus
 - südliche und westliche Baugrenzenüberschreitung des Hauptbaukörpers
 - westliche Baugrenzenüberschreitung durch Terrasse/ Balkon
 - Haus 2: - minimale Baugrenzenüberschreitung durch das Treppenhaus
 - minimale Baugrenzenüberschreitung im östlichen und westlichen Bereich
 - westliche Baugrenzenüberschreitung durch Terrasse/ Balkon
3. Zufahrt Tiefgarage liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
4. Überschreitung GRZ 1 von 0,4 um 0,07
5. Überschreitung GRZ 2 von 0,6 um 0,19

Sachverhalt:

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Bauherr plant den Neubau eines III-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Satteldach straßenrandnah (Haus 1 mit 5 Wohneinheiten), sowie im rückwärtigen Teil des Grundstückes ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus (Haus 2 mit 3 Wohneinheiten) mit Staffelgeschoss in moderner Architektursprache. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt parallel zur noch zu errichtenden Erschließungs-

straße des Baugebietes „Schackumer Feld“. Das Vorhaben grenzt an das im Ausschuss am 17.9.2013 vorgestellte Vorhaben, Kanzlei 1-3 .

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 239. Dieser setzt eine II-geschossige geschlossen Bauweise fest, mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Für das Baugebiet ist ein Umlenungsverfahren angeordnet.

zu 1: Da allein die maximale Geschossigkeit von II auf III durch die Treppen-/bzw. Aufzugssituation bestimmt ist, Haus 1 als gesamter Gebäudekomplex mit dem Satteldach sich an das Nachbarhaus, Kanzlei 1-3 , und Haus 2 sich an die vorhandene Burg so prägnanter / bzw. harmonisch anpasst, ist dies städtebaulich zu vertreten.

zu 2: Die Summe der Überschreitung der einzelnen Abschnitte der beiden Gebäude ist kleiner als der Bereich, der im Baufenster nicht ausgenutzt wird. Durch die zwei einzelnen klar definierten Gebäudekomplexe wird auf die vorhandene Umgebungsbebauung sensibel und mit einer klaren modernen Architektursprache reagiert. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

zu 3: Die Tiefgarage liegt direkt an der zu errichtenden Erschließungsstraße, somit sind nachbarliche Belange nicht berührt. Es ist eine begrünte Überdeckung so weit wie technisch möglich vorgesehen. Städtebaulich wirkt kein prägendes Gebäudeteil in den öffentlichen Raum. Mit der gewählten Lösung kann die klar gegliederte Architektursprache für die Gesamtfassade des Hauses 1 - und auch in Bezug auf die Gesamtabwicklung des Strassenzuges- unterstützt werden und wird nicht durch eine überproportionale Öffnung durch eine Tiefgarageneinfahrt gestört. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

zu 4: Die geringfügige Überschreitung der GRZ1 von 0,07 ergibt sich hauptsächlich durch die Errichtung von Terrassen bzw. Balkonen und nicht durch bauliche Überschreitungen des Hauptbaukörpers.

zu 5: Der Überschreitung der GRZ 2 von 0,19 kann zugestimmt werden, da die Überdeckung der gesamten Tiefgarage und Teile der Zufahrt eine mind. 0,45m Humusschicht über der Tiefgaragendecke aufweist und so eine gefällige Gartenplanung gewährleistet ist.

Finanzielle Auswirkung:

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

gez.

Angelika Mielke-Westerlage
Bürgermeisterin