STADT MEERBUSCH

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/352/2012 vom 16. Mai 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	06.06.2012

Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Kanzlei; Zustimmung zu einer planungsrechtlichen Befreiung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt erteilt seine Zustimmung zur geänderten Ausführung des Staffelgeschosses des Vorhabens sowie der dazu erforderlichen planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB von der im Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m für das Staffelgeschoss auf 12,665 m. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Alternativen:

Rückbau des Daches des Staffelgeschosses auf das genehmigte Höhenmaß – Eine solche Forderung könnte im Streitfall als unangemessen betrachtet werden.

Sachverhalt:

Mit Datum vom 18.03.2011 wurde für das Bauvorhaben der Projektgesellschaft Kanzlei Büderich, Burgunderstraße 47a in 40549 Düsseldorf die Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses erteilt. Entsprechend den Vorgaben aus Fachausschuss und Rat wurden für das Bauvorhaben planungsrechtliche Befreiungen erteilt.

- Überschreitung der Baugrenze in nord-westlicher Richtung (Gebäude)
- Überschreitung der Baugrenze in nord-östliche sowie nord-westlicher Richtung (Tiefgarage)
- Überschreitung der baugrenze durch Terrassen und Altane
- Überschreitung der GRZ 1 von 0,30 auf 0,36
- Verlegung der Tiefgaragenzufahrt
- Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 12,00m auf 12,40m

Im Rahmen der Bauüberwachung fand eine Überprüfung der Gebäudehöhen statt, die zu dem Ergebnis führte, dass mit der Rohdecke des Staffelgeschosses die genehmigte Gebäudehöhe von 12,50 m (inkl. Attika-Aufkantung) überschritten wird. Darauf erfolgte eine Baustellenstilllegung bezüglich der Fertigstellung des Staffelgeschosses. Ergebnis der Höhenüberprüfung war, dass

ausweislich des betreffenden Ausführungsdetails die genehmigte Gebäudehöhe durch die Intensivbegrünung der Dachfläche mit Vegetationsschicht um 16,5 cm auf gesamt 12,665 m überschritten wird. Resultierend hieraus fand eine Nachberechnung der Abstandflächen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur statt. Es wurde der Nachweis erbracht, dass die entsprechenden Abstandflächen alle auf dem Baugrundstück selbst liegen, teilweise an die Grundstücksgrenze reichen, diese aber nicht überschreiten.

Mit Datum vom 04.05.2012 wurden durch den Bauherrn Nachtragsunterlagen für eine geänderte Ausführung eingereicht. Mit der zu erteilenden Zustimmung für die geänderte Ausführung werden nachbarschützende Belange nicht tangiert und verletzen die Eigentümer der Nachbargrundstücke nicht in Ihren Nachbarrechten. Durch den Nachweis der eingehaltenen Abstandflächen bleibt kein Raum für Drittschutz. Die Abstandflächenregelung ist abschließend. Durch die Einhaltung der Abstandflächen unterstellt die Landesbauordnung, dass Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und der Sozialfriede an der Grundstücksgrenze nicht beeinträchtigt werden, auch wenn Nachbarn dies subjektiv oft anders bewerten. Im Übrigen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die das Bauvorhaben hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes im Sinne des § 15 BauNVO als unzumutbar darstellen und die den grundlegenden Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

keine

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter