STADT MEERBUSCH

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/0308/2019 vom 13. März 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	28.03.2019

Erteilte Abweichungen und Befreiungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 266 Ostara und des städtebaulichen Vertrages

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 266 Meerbusch-Osterath, Ostara und des städtebaulichen Vertrages wurden folgende Abweichungen und Befreiungen von diesen Vorgaben erteilt:

Bezüglich Hochbau:
Im Rahmen der Bauanträge sind -immer auf die gesamten, beantragten Reihenhausgruppen oder Doppelhausgruppen bezogen- teilweise geringfügige Befreiungen erteilt worden: Überwiegend waren dies Überschreitungen der GRZ um z.B. 0,07 oder Überschreitungen der festgesetzten max. Höhenlage OKE um z.B. 0,1.
Für die Doppelhausgruppen an der Höllsig Straße ist die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 5,50 m für das zulässige Nicht-Vollgeschoss um 2,70 m aus städtebaulichen Gründen befreit worden. Die genehmigten Kubaturen sind wesentlich kleiner und dem Ort angemessener als die nach Bebauungsplan zulässigen Kubaturen (8,95 m wirksame Wandhöhe zum öffentlichen Straßenraum anstatt 10 m Wandhöhe bei Einhaltung der unmittelbar sichtbaren Traufhöhe).

Für die Mehrfamilienhäuser wurde im Wesentlichen eine Überschreitungen der Baugrenze aufgrund der Tiefgaragenrampe erteilt. Die Vorhaben Werkstraße 1, 3, 5 sind damals dem Ausschuss auch zur Entscheidung vorgelegt worden.

In der Präambel des städtebaulichen Vertrages steht: „*Teile des Plangebietes sind bewusst im Hinblick auf die Eignung der Bauflächen für die Realisierung von Genossenschaftsmodellen (unter Einbeziehung z.B. von Wohnhöfen) entwickelt worden. CARAT steht bereits in Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten. Die Stadt wird CARAT ggf. weitere Interessenten benennen.*"

Eine Bindung an diese Wohnform ist nicht formuliert worden.
Für die Bauform ‚Wohnhöfe' gibt es im Bebauungsplan auch kein Festsetzungssystematik. Die hier geltenden Festsetzungen sind alle eingehalten worden.

Bezüglich Straßenbau mit Anbindung an die zukünftige Bahnunterführung:
Für die Werkstraße aus dem Ostara Gebiet ist zukünftig eine Anbindung an die L154 geplant. Da der entsprechende Teil der L154 erst mit dem Bau der Bahnunterführung Osterath hergestellt wird, ist diese Anbindung derzeit nicht möglich. Es wurde deshalb vereinbart, dass als Ersatz eine extra Geh-

wegbeziehung zur Strümper Straße durch Ten Brinke hergestellt wird. Desweiteren wird durch Ten Brinke eine asphaltierte Fläche hergestellt, welche als Wendehammer interimsweise verwendet werden kann, wenn die Anbindung an die Strümper Straße bzw. der Ladestraße durch den Bau der Bahnunterführung Osterath wegfallen sollte.

Bezüglich der Grünflächen:
Aufgrund von Höhenänderungen im Bereich der dem Grünzug benachbarten Gebäude und Schächte sowie der Rigole mussten die Höhen im Grünzug geändert werden. Aus diesem Grund kommt es besonders im Bereich der Teichanlage zu einer geänderten Böschungsführung sowie zu einer Änderung der Lage des Teiches innerhalb des Grünzuges. Die Böschungen sind zum Teil steiler und länger, als ursprünglich geplant, befinden sich allerdings noch in der für solche Anlagen geltenden Norm.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter