

Beschlussvorlage -nicht öffentlich-	Drucksache: FB4/1149/2020 vom 29. Mai 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.06.2020

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 5 Stadthäusern mit Tiefgarage „Auf den Steinen 12,, in Meerbusch-Büderich, hier: Befreiungen zur

1. Überschreitung der Baugrenze durch das MFH (gering)
2. Überschreitung Baugrenze durch TG (erheblich, aber TG vollständig erdüberdeckt)
3. Überschreitung der GRZ von 0,40 auf 0,50 (bedingt durch Terrassen)
4. Überschreitung der GFZ von 0,8 auf 1,2 (bedingt durch Berechnung alte BauNVO)
5. Überschreitung der Geschosszahl von I auf II geschossig (im Bereich der Stadthäuser)
6. Änderung der zulässigen Nutzung „Geschäfts- und Bürogebäude“ zu Wohnhäusern bei den 4 Stadthäusern im nördlichen Bereich

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 „Auf den Steinen / Düsseldorfer Straße“ für das Bauvorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 5 Stadthäusern mit Tiefgarage, Auf den Steinen 12, Meerbusch-Büderich für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB zu:

1. Überschreitung der Baugrenze durch das MFH (gering)
2. Überschreitung Baugrenze durch TG (erheblich, aber TG vollständig erdüberdeckt)
3. Überschreitung der GRZ von 0,40 auf 0,50 (bedingt durch Terrassen)
4. Überschreitung der GFZ von 0,8 auf 1,2 (bedingt durch Berechnung alte BauNVO)
5. Überschreitung der Geschosszahl von I auf II geschossig (im Bereich der Stadthäuser)
6. Änderung der zulässigen Nutzung „Geschäfts- und Bürogebäude“ zu Wohnhäusern bei den 4 Stadthäusern im nördlichen Bereich

Die Zustimmung wird unter der Bedingung erteilt, dass das Mehrfamilienhaus eine den Stadthäusern angepasste Klinkerfassade, offene Geländer und keine Vorsprünge des Staffelgeschosses erhält.

Alternativen:

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 169 „Auf den Steinen / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Meerbusch im Stadtteil Büberich. Der Bebauungsplan sieht dort ein Mischgebiet (MI) in offener Bauweise vor. Im südlichen Teil setzt der Bebauungsplan straßenbegleitend zwei Geschosse fest, im nördlichen Teil ein Geschoss; -beide Teile mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8. Innerhalb der Eingeschossigkeit beschränkt der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB auf Wohn- und Geschäftshäuser. Der Bebauungsplan trifft keine Höhenbegrenzung hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Planungsrechtlich sind die Befreiungen vertretbar.

zu 1. und 2.

Die Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude des Mehrfamilienhauses ist geringfügig. Die zum Vorhaben zugehörige Tiefgarage wird auch durch die Stadthäuser genutzt. Daher wird die Baugrenze durch die erforderlichen Abmessungen der Tiefgarage erheblich überschritten. Die Tiefgarage erzeugt jedoch einen erheblichen Mehrwert der privaten Freiräume und der Ruhezonen, auch im Bestand, da der ruhende Verkehr unter die Erde verlagert wird. Der alte Bebauungsplan sah diese Möglichkeit nicht vor.

zu 3.

Die GRZ wird vor allem durch die an die Wohngebäude angebauten Terrassen überschritten. Gemäß geltender Rechtsprechung sind diese der GRZ I zuzurechnen. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

zu 4.

Die Überschreitung der zulässigen GFZ ist bedingt durch die Berechnungsvorschriften der BauNVO und die Zweigeschossigkeit der Stadthäuser. Eine gewerbliche Hallennutzung würde mit einer geringeren Geschossfläche auskommen als die Wohnnutzung. Im vorliegenden Fall würde eine zulässige Halle mit beispielsweise 10 m Gebäudehöhe zwar eine entsprechend geringe GFZ aufweisen, aber ein viel größeres Bauvolumen darstellen. Daher erfordert die wünschenswerte Nachverdichtung mit Wohnnutzung eine Überschreitung der GFZ.

zu 5.

Der Bebauungsplan setzt keine Gebäudehöhe fest. Auf Grund der festgesetzten Nutzungen für den innenliegenden Bereich, eingeschossig festgesetzt, könnte die bereits beschriebene 10 m hohe gewerbliche Halle errichtet werden. Das Vorhaben überschreitet zwar die festgesetzte Geschossigkeit, bleibt aber in der Gebäudehöhe moderat und für den Bestand verträglich. Nachbarschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

zu 6.

Auch die Änderung der Nutzungsart im nördlichen Teil des Grundstückes (Stadthäuser) ist vertretbar. Der Bestand weist bereits ein erhebliches Maß an Wohnnutzungen auf. Aus Sicht der Stadtplanung erfüllt der Bestand bereits seit geraumer Zeit nicht mehr die qualitativen und quantitativen Anforderungen eines Mischgebietes. Faktisch ist das Gebiet heute bereits als Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Baugestaltung

Das Mehrfamilienhaus erhält in Abstimmung mit dem Bauherren/Entwurfsverfasser noch Modifikationen gegenüber der Darstellung in den beigefügten Anlagen. Auf die massiven Brüstungen im Bereich des Staffelgeschosses wird zu Gunsten von offen ausgeführten Brüstungen aus Holz oder Stahl (keine Scheiben/ keine Platten/ kein Sichtschutz) verzichtet, ebenso wird beim Staffelgeschoss auf

Dachvorsprünge verzichtet um dem Baukörper eine gewisse Leichtigkeit zu verleihen.

Für die Fassaden wird eine einheitliche Gestaltung mit ortstypischen Klinkerfassaden erwartet. Die erforderlichen Befreiungen können in Aussicht gestellt werden, sofern das geplante Mehrfamilienhaus eine Klinkerfassade und die vorbeschriebenen Modifikationen erhält.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Auszug Bebauungsplan Nr.169

Anlage 2

Lageplan und Grundriss Bauvorhaben

Anlage 3

Grundriss Tiefgarage

Anlage 4

Ansichten Bauvorhaben