

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1158/2020 vom 3. Juni 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.06.2020
Rat	18.06.2020

Beschluss über die Veränderungssperre Nr. 67 für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"



Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß §§ 14, 16 und 17 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2020 I Seite 587) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 COVID-19-LandesrechtsanpassungsG vom 14.4.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a) für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 318, Meerbusch-Osterath, Musikerviertel, die Satzung der Stadt Meerbusch über die Veränderungssperre Nr. 67 in der als Anlage beigefügten Fassung.

Alternativen:

Verzicht auf die Veränderungssperre und Genehmigung der entsprechenden Bauvorhaben – Gauben über First, Anbauten auf Garagen – in Verbindung mit einer Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 319 Meerbusch-Osterath, Musikerviertel

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 319 beschlossen. Planungsziele sind der Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur und Bauweise der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen, die geordnete Erweiterung von notwendigem Wohnraum, die Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft sowie Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten.

Zur Sicherung der Planungsziele ist eine Veränderungssperre erforderlich, da bereits drei Bauanträge vorliegen, welche den Planungszielen ganz oder in Teilen entgegenstehen und das Planverfahren voraussichtlich nicht innerhalb eines Jahres nach der Zurückstellung der Vorhaben abgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die vorliegenden Bauanträge betreffen unmaßstäbliche Dachaufbauten im Zuge von Um- und Ausbauten sowie teilweise Anbauten, die befürchten lassen, dass das maßgebliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 318 erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Nach § 75 Abs. 1 BauO NRW kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre gewährleistet, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 keine Veränderungen stattfinden, die dessen Planungszielen widersprechen. Vorhaben, die den Planungszielen nicht widersprechen, können während der Dauer der Veränderungssperre als Ausnahme von derselben zugelassen werden. Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 BauGB zunächst eine Geltungsdauer von 2 Jahren, wobei die Frist um bis zu 2 Jahren verlängert werden kann.

Bezogen auf die genannten Bauvorhaben bedeutet dies, dass sie im Falle einer zielkonformen Umplanung spätestens mit der Planreife des Bebauungsplanes Nr. 319 zugelassen werden könnten. Während rückwärtige Anbauten wie Wintergärten in entsprechender Größe zielkonform sind, stehen Wohnraumerweiterungen auf angrenzenden Garagen diesen entgegen. Anstelle der überhöhten Gauben ist eine Anhebung des gesamten Daches (First) mit DrempeI vorzusehen. Ein mustergebender Entwurf liegt bereits vor. Auch weitere Um-, Aus- und Anbauten können bei entsprechender Ausführung auch während der Geltung der Veränderungssperre genehmigt werden, so dass ein Stillstand vermieden wird.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.
Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:
Satzung über die Veränderungssperre Nr. 67