

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1315/2021 vom 1. April 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	21.04.2021

**Bauantrag zur Errichtung von 9 Garagen und 7 Stellplätzen "Am Schweinheimer Kirchweg" in Meerbusch-Osterath, hier: Zustimmung zu folgender Befreiung
Errichtung von 9 Garagen und 7 Stellplätzen anstelle einer oberirdischen Stellplatzsammelanlage**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von der Festsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 B, Meerbusch Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II „Am Schweinheimer Kirchweg“ vom 29. Mai 2017 (Rechtskraft), für folgenden Tatbestand gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu:

- Errichtung von 9 Garagen und 7 Stellplätzen anstelle einer oberirdischen Stellplatzsammelanlage

Alternativen:

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im östlichen Abschnitt der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 B, Meerbusch Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II „Am Schweinheimer Kirchweg“ vom 29. Mai 2017. Im Baugebiet „Am Schweinheimer Kirchweg“ ist im südlichen Eingangsbereich eine Stellplatzsammelanlage mit 16 oberirdischen Stellplätzen vorgesehen, die der KiTa und dem Mehrfamilienwohnhaus zugeordnet sind. Hierdurch wird der notwendige Bedarf an Stellplätzen für diese Bauvorhaben gesichert. Im Gebietsabschnitt, der als allgemeines Wohngebiet (WA 4) festgesetzt ist, soll der ruhenden Verkehr soweit wie möglich an geeigneten Standorten gebündelt werden, um somit die gärtnerische Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ermöglichen und Vorgartenbereiche von parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Die Sammelstellplatzanlage befindet sich in einem stark vom Verkehrslärm der Krefelder Straße geprägten Bereich.

Geplantes Bauvorhaben

Der Antragsteller plant auf der gemäß Bebauungsplan als Sammelstellplatzanlage festgesetzten Fläche (Flurstück 574, Gemarkung Osterath, Flur 16) die Errichtung von 9 Pkw-Garagen als Garagenzeile und 7 oberirdischen Stellplätzen. Es handelt sich um einen Bauantrag, der mit Datum vom 5. März 2021 bei dem zuständigen Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung eingegangen ist.

Die geplanten 7 oberirdischen Stellplätzen sind gemäß Bebauungsplan zulässig. Der Bau der 9 Garagen erfordert hingegen eine Befreiung. Diese wird damit begründet, flexibler auf die Bedürfnisse der Bewohner des Mehrfamilienwohnhauses mit Mobilitätseinschränkungen hinsichtlich zusätzlicher Stauflächen reagieren zu können. Um Fehlinterpretationen entgegenzutreten: Sofern Bewohner keinen PKW nutzen (können), stünden sie also z.B. zur Unterbringung elektrischer Fahrzeuge aller Art für Menschen mit Handicap zur Verfügung. Dies ist jederzeit reversibel. Diese Begründung muss ergänzt werden durch die lärmabschirmende Wirkung der Garagenzeile und den ökologischen Mehrwert.

Vorgesehen ist, die Dachflächen der Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Die Beete im Bereich zwischen den Garagen und dem zur Krefelder Straße gehörenden Gehweg werden mit Ziersträuchern/Zierbäumen gärtnerisch gestaltet, wobei die als zu erhaltend festgesetzten Bäume durch ein 3,00 m breites Grünbeet zu den Garagen hin gesichert werden. Die Garagenwand (Ansicht von Nord-Osten) zur Straßenseite der Krefelder Straße hin soll flächig begrünt werden.

Zum Befreiungstatbestand wird wie folgt Stellung genommen.

Lage und Gestaltung

Die Stellplatzsammelanlage soll, anstatt mit 16 oberirdischen Stellplätzen, mit 9 Garagen und 7 oberirdischen Stellplätzen errichtet werden. Dabei ist die Garagenzeile zur verkehrslärmenden Seite hin geplant und hat so eine lärmabschirmende Wirkung für die angrenzenden Bauvorhaben. Eine straßenlärmreduzierende Wirkung ist auch für die schützenswerten Gartenbereiche zu erwarten.

Aus gestalterischer Sicht kann die zur Krefelder Straße hin entstehende Wand mit einer Länge von rund 27 m unterschiedlich bewertet werden. Da diese durch einen nicht ganz 3 m breiten Grünstreifen vom Gehweg der Krefelder Straße abrückt, die Bäume erhalten bleiben und die Garagenwandfläche selbst begrünt werden soll, wird eine Kaschierung und Auflockerung der Wandfläche erreicht, so dass die Planung hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkung als verträglich erachtet werden kann.

In Bezug auf die Begrünung der Wandfläche wird eine Berankung mit Efeu, wildem Wein oder für schattigere Bereiche unter den vorhandenen Bäumen mit Kletterhortensien empfohlen.

Bei der Materialwahl der Garagentore sollte mit Blick auf die gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan ein hochwertiges und witterungsbeständiges Produkt gewählt werden.

Ökologie

Die extensive Garagendachbegrünung entspricht der analogen Festsetzung des Bebauungsplanes für Garagen im sonstigen Plangebiet. Gegenüber der Anlage oberirdischer Stellplätze stellen die extensiv begrünter Dachflächen der Garage einen ökologischen Mehrwert dar.

Durch den geplanten Bau der Garagen mit Streifenfundamenten werden die Wurzeln der vorhandenen Bäume weniger beschädigt als dies beim Bau der festgesetzten Stellplatzsammelanlage der Fall wäre. Dies begründet sich darin, dass der Bau oberirdischer Stellplätze eine großflächigere Auskoffnung des Erdreichs bedeutet, mit einer entsprechend höheren Belastung für vorhandenes Wurzel-

werk. Vor diesem Hintergrund (ökologischer Mehrwert durch extensive Dachbegrünung, geringere Auswirkungen auf den Baumbestand und der zuvor genannten Begrünung der Wandfläche) wird die Maßnahme auch seitens SB 11 befürwortet.

Erschließung

Die Erschließung bzw. Anfahrbarkeit der Garagen entspricht den Vorgaben der Sonderbauverordnung Garagen. Allerdings ist insbesondere bei Garage Nr. 1 auf den möglichen Rückstau im Bereich der Fahrgasse hinzuweisen, der beim Öffnen des Garagentores durch den abgestellten Pkw entstehen könnte. Ein Gargentor mit einem Handsender würde das reibungslose Ein- und Ausfahren in die Garagen ohne Stau ermöglichen. Eine entsprechende Empfehlung sollen dem Vorhabenträger übermittelt werden.

Die oberirdischen Stellplätze sind nicht Bestandteil der Befreiung, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Soweit erforderlich besteht bzgl. deren exakter Lage allerdings auch noch die Möglichkeit, diese zu verändern.

Da es sich um eine wesentliche Befreiung handelt, ist nun die Beteiligung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften notwendig.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Bebauungsplan Ausschnitt
Anlage 2: Luftbild Ausschnitt
Anlage 3: Lageplan, Ansichten, Schnitt