

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1369/2021 vom 26. August 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	16.09.2021

**Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten sowie 4 Garagen am "Niederdonker Straße 42", hier: Zustimmung zu folgender Befreiung: Errichtung zweier Einzelhäuser mit je 2 WE sowie Überschreitung der Baugrenze**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 292 „Laacher Weg / Lötterfelder Straße“ vom 23.06.2016 (Rechtskraft) für folgende wesentliche Befreiungstatbestände gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu:

- Errichtung zweier Einzelhäuser mit je 2 WE anstelle des Erhalts des Bestandsgebäudes
- Befreiung von der festgesetzten Baugrenze
- Errichtung von Stellplätzen bzw. Garagen außerhalb der festgelegten Flächen

**Alternativen:**

Einzelnen oder allen Befreiungen wird nicht zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Vorhaben in der Niederdonker Straße bzw. Am Blumenfeld liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 292 „Laacher Weg / Lötterfelder Straße“. Dieser setzt für das betreffende Grundstück u.a. ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei zulässige Vollgeschosse (II), Einzelhäuser (E), eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie Trauf- und Firsthöhen  $TH \leq 7,0$  m sowie  $FH \leq 11,4$  m fest.

Ziel und Zweck der damaligen Planung war es, das Plangebiet für eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Die brachgefallenen Gärtnereiflächen sollten wieder zugänglich gemacht und reaktiviert werden, um einen wesentlichen Beitrag zur Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu leisten, eine Neuinanspruchnahme von Landschaftsflächen zu vermeiden, eine weitere Suburbanisierung einzugrenzen, den Ortskern zu stärken und eine effiziente Ausnutzung der kommunalen und sozialen Infrastruktur zu unterstützen.

Das städtebauliche Konzept sieht einen Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern vor, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die umgebende Baustruktur einfügen. Eine vorhandene Hofstelle sowie das in Rede stehende Grundstück mit seiner Wohnnutzung sollen planerisch in die Neubebauung integriert werden und im Bestand gesichert werden.

### Geplantes Bauvorhaben

Der Antragsteller plant auf der gemäß Bebauungsplan 292 für eine Einzelhaus-Bebauung vorgesehenen Fläche (Gemarkung Meerbusch-Büderich, Flur 35, Flurstück 1197) die Errichtung zweier Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten. Es handelt sich um eine Bauvoranfrage, die mit Datum vom 24. November 2020 beim zuständigen Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung eingegangen ist. Die Beteiligung des FB 4 – Abteilung Stadtplanung erfolgte Anfang Februar. Daraufhin wurden auf Verlangen der Verwaltung (ergänzende) Antragsunterlagen vom Antragsteller nachgereicht, die zur abschließenden Beurteilung erforderlich waren. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert, wovon zwei als wesentlich zu betrachten sind. Das Vorhaben fügt sich grundsätzlich städtebaulich in seine Umgebung ein. Die Festsetzungen zu GRZ (0,4), Bauweise (E = Einzelhaus), Firsthöhe (11,4) m sowie Traufhöhe (7,0 m) als auch der Geschossigkeit (II) werden eingehalten.

### **Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt Stellung genommen:**

#### Nicht wesentliche Befreiungstatbestände

Die für die zwei Einzelhäuser vorgesehenen Stell- bzw. Garagenplätze sollen durch den Antragsteller in Form von vier Garagen inkl. jeweils vorgelagertem Stellplatz ausgeführt werden, wobei sich diese außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche befinden. Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige GRZ jedoch eingehalten wird, kann diesem (nicht wesentlichen) Befreiungstatbestand seitens des FB 4 – Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden.

#### Wesentliche Befreiungstatbestände

Das Bestandsgebäude ist abgängig. Um auf dem Baugrundstück zwei Einzelhäuser errichten zu können, muss erheblich von der festgesetzten Baugrenze abgewichen werden, daher ist eine Befreiung erforderlich. Unter dem Gesichtspunkt der Innen- vor Außenentwicklung und dem sich ergebenden städtebaulichen Bild, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in angemessener Qualität sowie bereits erteilten Befreiungen im direkten Umfeld (2 Wohneinheiten je Baukörper statt einer Wohneinheit im Bereich Am Blumenfeld 10 und Nachbarbebauung) ist das Vorhaben aus Sicht der Abt. Stadtplanung städtebaulich zu vertreten. Eine Realteilung der Grundstücksflächen ist per Auflage auszuschließen, da es sich dann per Definition um Doppelhaushälften handeln würde, die wiederum planungsrechtlich hier unzulässig sind und bleiben sollen.

Aus gestalterischer Sicht fügt sich die geplante Bebauung inkl. der Garagen grundsätzlich in das Gebiet bzw. in die vorhandene Bebauung ein. Bereits im Vorfeld wurden im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets Befreiungen hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Baukörper erteilt. Grundstücksgrößen und Wohnflächen der geplanten neuen Wohneinheiten fügen sich dabei ebenfalls in den o.g. Leitgedanken der damaligen Planung und die damit vorgesehenen Grundstücks- und Wohnungsgrößen ein. Dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zugestimmt werden.

Da es sich um wesentliche Befreiungen handelt, ist die Beteiligung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften notwendig. Auf die Befreiungen besteht kein Rechtsanspruch.

**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