

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1458/2021 vom 25. Januar 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	09.02.2022

Bauantrag zum Umbau, zur Nutzungsänderung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Claudiusstraße 4, Meerbusch-Lank-Latum, hier: Zustimmung zu einer Befreiung gem. § 31 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 204 Meerbusch Lank-Latum „Arndstr. / Gonellastr. / Claudiusstr.“ in Kraft getreten am 26.10.1989, für folgenden wesentlichen Befreiungstatbestand gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB), zu:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,28

Alternativen:

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Vorhaben in der Claudiusstraße Nr. 4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 204 Meerbusch Lank-Latum „Arndstr. / Gonellastr. / Claudiusstr.“. Dieser setzt für das betreffende Grundstück in der Claudiusstraße u.a. ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei zulässige Vollgeschosse (II), offene Bauweise (o), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest.

Geplantes Bauvorhaben

Der Antragsteller plant einen Umbau des Gebäudes Claudiusstraße Nr. 4 (Gemarkung Lank, Flur 2, Flurstück 72). Der Umbau beinhaltet eine Erweiterung des Gebäudes, im Zuge dessen auch eine Nutzungsänderung erfolgen soll. So sollen in dem Wohn- und Geschäftshaus zwei Gewerbeeinheiten im

Erd- und Obergeschoss sowie zwei Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss entstehen.

Es handelt sich um einen Bauantrag, der mit Datum vom 04. August 2021 bei dem zuständigen Fachbereich (FB) 4 Stadtplanung und Bauordnung eingegangen ist. Die Beteiligung des FB 4 – Abteilung Stadtplanung erfolgte schließlich Anfang Dezember. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert, wovon eine als wesentlich zu betrachten ist.

Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt Stellung genommen:

Nicht wesentliche Befreiungstatbestände

Die GRZ wird bereits durch das Bestandsgebäude überschritten und ändert sich durch das Vorhaben nicht. Zudem argumentiert der Antragsteller, dass die GRZ für den Bereich im Ortskern nicht mehr zeitgemäß und im näheren Umfeld höher festgelegt sei. Ein entsprechender Befreiungsantrag inkl. Begründung liegt vor. Diesem (nicht wesentlichen) Befreiungstatbestand kann seitens des FB 4 – Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden.

Durch die Errichtung der Balkone wird das Baufenster in Summe um ca. 8,8 qm überschritten. Bei den Balkonen handelt es sich um deutlich untergeordnete Bauteile. Zudem fungieren sie als zweiter Rettungsweg. Ein Antrag hierzu liegt bislang nicht vor und ist durch den Antragsteller nachzureichen. Gleichwohl kann auch diesem (nicht wesentlichen) Befreiungstatbestand seitens des FB 4 – Stadtplanung zugestimmt werden.

Die geplanten Garagen (Ga) / Stellplatzflächen befinden sich außerhalb der festgesetzten Ga-Fläche bzw. überschreiten diese. Da bereits durch die bislang bestehenden Gewerbeeinheiten Stellplätze auf nicht gekennzeichneten Flächen vorgesehen wurden und diese durch die Planung auch nicht verändert werden können, stimmt FB 4 – Stadtplanung auch dieser nicht wesentlichen Befreiung zu. Ein entsprechender Befreiungsantrag inkl. Begründung liegt vor.

Die aktuell vorliegende Stellplatzberechnung fällt allerdings zu gering aus. Nach erster überschlägiger Berechnung müssen mind. 13 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Reduzierung durch ÖPNV ist hier bereits berücksichtigt. Aktuell gezeigt bzw. geplant sind lediglich 10 Stellplätze. Eine abschließende Prüfung kann somit erst auf Grundlage der noch nachzureichenden Stellplatzberechnung und Verortung auf dem Grundstück erfolgen. Als Auflage für die Befreiung zu den Stellplätzen ist zudem eine abschirmende Begrünung (Laubhecke, Bäume) aufzunehmen.

Somit bleibt festzuhalten, dass allen nicht wesentlichen Befreiungstatbeständen in ihrer jetzigen Form zugestimmt werden kann. Das Vorhaben insgesamt steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze gelingt.

Wesentlicher Befreiungstatbestand

Durch den Umbau wird die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ (0,7) überschritten. Die Überschreitung der GFZ um 0,28 ist als wesentlich einzustufen. Grundsätzlich kann sich der FB 4 – Stadtplanung für das besagte Grundstück, in seiner besonderen städtebaulichen Lage (Ecksituation Platz), eine Überschreitung der GFZ in der erforderlichen Größenordnung vorstellen. Als Auflage für die Befreiung hinsichtlich GRZ / GFZ ist das Flachdach mind. als extensives Gründach auszuführen.

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

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Antrag auf Befreiung
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 4: Amtlicher Lageplan