

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1461/2022 vom 25. Januar 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	09.02.2022

**Baugenehmigung zur Erweiterung der vorhandenen Gastronomie "Haus Meer" sowie einer Nutzungsänderung im OG in Büro in Meerbusch-Büderich, hier: Zustimmung zur Befreiung gem. § 31 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 41 Meerbusch - Büderich „Bahnhof Meererbusch“, in Kraft getreten am 17.01.1972, für folgenden wesentlichen Befreiungstatbestand gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB), zu:

- Bauliche Anlagen und deren Nutzung als Gaststätte/Büro auf der "Fläche für Rheinbahnanlage"

**Alternativen:**

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Vorhaben in der Moerser Str. 129 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 Meerbusch Büderich „Bahnhof Meererbusch“. Dieser setzt für das betreffende Grundstück eine „Fläche für Rheinbahnanlagen“ fest. Der Plan enthält für das Baugrundstück keine weiteren Festsetzungen wie Baugrenzen, GRZ, GFZ, zulässige Höhe, etc.

Der östlich angrenzende Teil des Geltungsbereiches ist als Kerngebiet festgesetzt und wurde teilweise überplant. Dort befindet sich das Hotel bzw. Boardinghouse „Lindner Rhein Residence im Rheinhof“.

Geplantes Bauvorhaben

Auf dem Baugrundstück wurde über viele Jahre in dem bestehenden Objekt Moerser Str. 129 ein

Restaurant mit Außengastronomie betrieben. Das Objekt wurde 2021 veräußert. Die Antragsteller planen die Sanierung des markanten Altbaus und einen untergeordneten Erweiterungsbau. Die Gaststättennutzung mit Außengastronomie soll erhalten sowie im Innenraum wie auch den Außenflächen erweitert und durch einige Büroräume ergänzt werden.

Es handelt sich um einen Bauantrag, der unter AZ BG-1153/2021 mit Datum vom 29. September 2021 bei dem zuständigen Fachbereich (FB) 4 Stadtplanung und Bauordnung eingegangen ist. Die Beteiligung des FB 4 – Abteilung Stadtplanung erfolgte am 07.10.2021. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben eine wesentliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert.

#### **Zu dem Befreiungstatbestand wird wie folgt Stellung genommen:**

Die Gaststätte „Haus Meer“ ist ein architektonisches Merkzeichen am Stadteingang von Büderich und zugleich ein beliebter Treffpunkt. Das erhaltenswerte, jedoch nicht denkmalgeschützte Fachwerkgebäude soll von den neuen Eigentümern in seiner äußeren Erscheinung erhalten und fachgerecht saniert sowie durch einen deutlich untergeordneten, zurückgesetzten, modernen Anbau im Osten ergänzt werden. Die geplante Erweiterung und Nutzungsergänzung ist erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und somit die Erhaltung der Gastronomie an diesem Standort zu sichern.

Die Freiflächen mit Baumbestand werden erhalten und weiterhin teilweise für Außengastronomie genutzt.

Die geplante Bauausführung ist den Anlagen zu entnehmen. Die Abteilung Stadtplanung stimmt dem Vorhaben zu, das in der beantragten Form nur unter Gewährung der Befreiung verwirklicht werden kann. Von entscheidender Bedeutung für die Zustimmung ist das Vorliegen der schriftlichen Zustimmung der Rheinbahn.

Als Auflage für die Befreiung ist das Flachdach des Anbaues, sofern es nicht ebenfalls als Dachterrasse für die Außengastronomie genutzt wird, als extensives Gründach auszuführen und die weitere Planung hinsichtlich Farbigkeit und Materialität vor Ausführung mit der Abt. Stadtplanung, Stadtgestaltung abzustimmen.

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: Bauantrag und Antrag auf Befreiung

Anlage 2: Schnitte und Grundrisse, Ansichten

Anlage 3: Amtlicher Lageplan mit Unterschrift der Rheinbahn