

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1755/2023 vom 5. September 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	21.09.2023

## **Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Meerbusch-Büderich, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen**

- 1. Befreiung von der Art der Nutzung**
- 2. Befreiung von der zulässigen Überschreitung der Baugrenze**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 Meerbusch – Büderich, „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses im Rahmen der Standortentwicklung Bethlehem Kirche) gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu:

- Befreiung von der Art der Nutzung
- Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen gem. beigefügtem Antrag (Anlage 1)

### **Alternativen:**

Den Befreiungen oder einer der Befreiungen wird nicht zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 59 Meerbusch – Büderich, „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Flurstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und Kindertagesstätte sowie zwei Vollgeschosse fest.

Die evangelische Kirchengemeinde Büderich möchte den Standort zukünftig nicht mehr ausschließlich für kirchliche Zwecke nutzen und beabsichtigt den hier behandelten Teil der Liegenschaft daher einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Antragsteller plant an der besagten Stelle einen Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.

### **Planungsrechtliche Einordnung**

In einzelnen Aspekten steht das eingereichte Bauvorhaben nicht im Einklang mit den Festsetzungen

des aktuell gültigen Bebauungsplans. Für diese Ausgangslage sieht der Gesetzgeber in § 31 (2) BauGB die Möglichkeit vor, dass von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann. Diese Möglichkeit setzte bisher voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Aufgrund der Zuordnung der Stadt Meerbusch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen kann nunmehr gem. § 31 (3) BauGB auch von den Grundzügen der Planung abgewichen werden, sofern es sich um Wohnungsbau handelt, wie vorliegend der Fall. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Befreiungsantrag umfasst nachstehende Punkte (siehe Anlage 1):

### **1. Befreiung von der Art der Nutzung**

Grundsätzlich bestehen Seitens der Verwaltung keine Bedenken, den angefragten Teil der Liegenschaft einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Stadt Meerbusch zählt zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Das Vorhaben stellt eine nachvollziehbare Innenentwicklung zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum dar. Die Bebauung entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist geprägt von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das Vorhaben fügt sich somit städtebaulich in die Umgebung ein.

### **2. Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen**

Hinsichtlich der vorliegenden Überschreitung der Baugrenze bestehen Seitens der Verwaltung keine Bedenken. Die überbaute Fläche ist vertretbar und die Überschreitung notwendig, damit sich das geplante Gebäude der straßenbegleitenden Bebauung anpasst und so ein harmonisches städtebauliches Bild erzeugt wird.

Somit kann den beantragten Befreiungen gem. § 31 BauGB zugestimmt werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Antrag auf Befreiung

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 59 Meerbusch-Büderich, „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“

Anlage 3: Luftbild