

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: BM/1799/2023 vom 10. November 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	23.11.2023

## **Verkauf eines Gewerbegrundstückes an der Berta-Benz-Straße im Gewerbegebiet "Im Bundenrott"; hier: Erteilung von Befreiungen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den nachfolgenden Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 277, Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott, für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Bürogebäudes „UnOne“, Berta-Benz-Straße, Meerbusch-Strümp) für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB sowie abweichend von der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder des Landes NRW zu:

1. Bau von 4 Carsharing KFZ-Stellplätzen und 80 Fahrradabstellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze
2. Verringerung der Anzahl notwendiger KFZ-Stellplätze um 10 auf 60 statt 70 KFZ-Stellplätze

Die Befreiungen sind an folgende Voraussetzung geknüpft: Zum Bauantrag wird vom Antragsteller ein schlüssiges betriebliches Mobilitätskonzept vorgelegt. Dieses ist dann als schlüssig zu erachten, wenn im Einklang mit der Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch dargelegt wird, wie die Reduzierung der KFZ-Stellplätze sachgerecht und alltagstauglich ausgeglichen wird. Folgende Ansätze könnten beispielsweise verfolgt werden:

- Es werden die fehlenden KFZ-Stellplätze per Baulast auf einem anderen Grundstück in der erweiterten Nachbarschaft im Gewerbegebiet nachgewiesen (faktisch wäre Befreiung damit obsolet),
- die fehlenden KFZ-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück durch bauliche Anlagen als Doppelparksystem (z. B. Duplex Garagen) nachgewiesen (faktisch wäre Befreiung damit obsolet),
- im vorzulegenden Mobilitätskonzept wird dargelegt, wie die Details zur Nutzung des Carsharing-Konzeptes aussehen und wie dadurch eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes gerechtfertigt werden kann, oder
- es wird ein Vertrag über den Abschluss eines Job-Tickets für die ÖPNV Nutzung mit konkreten Angaben zur Zahl der Nutzer vorgelegt. Da die nächste Bushaltestelle (Strümp Kirche) ca. ein Kilometer entfernt liegt, ist zusätzlich darzulegen, wie trotz dieser Entfernung mit diesem Ansatz eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes gerechtfertigt werden kann.

### **Alternativen:**

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

## **Sachverhalt:**

Das Gewerbegrundstück an der Berta-Benz-Straße, Gemarkung Strümp, Flur 10, Flurstück 229 wurde entsprechend der Beschlüsse des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 18.9.2018 sowie des Rats der Stadt Meerbusch am 27.9.2018 (Vorlage: BM/0802/2018) im Jahr 2019 veräußert.

Pandemiebedingt musste das Bauvorhaben seitens des Erwerbers jedoch zurückgestellt werden, infolgedessen eine Umplanung des Gebäudes vorgenommen wurde, um den aktuellen Bedürfnissen des Nutzers gerecht werden zu können. Die in den seinerzeitigen Beschlüssen festgelegten Verkaufsbedingungen haben sich nicht geändert.

Die aufgrund der Umplanung vorgenommene Änderung der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens wurde in den zurückliegenden Monaten mit der Verwaltung abgestimmt. Der Erwerber plant einen dreigeschossigen Büroneubau mit ca. 5.480 qm Bruttogeschossfläche, bestehend aus zwei organischen Baukörpern (UN1 und UN2), welche im Erdgeschoss durch einen Verbindungsbau mit zentralem Eingangsbereich verbunden sind.

Der Neubau wird in innovativer und nachhaltiger Holzbauweise realisiert und aus wenigen standardisierten Bauelementen erstellt. Zusammen mit dem kompletten Verzicht auf „nasse“ Verbindungen und einer demontablen Detaillierung kann hierdurch ein größtmögliches zirkuläres Potential gewährleistet werden. Dezentrale Installationstechnik im Baukastenprinzip sowie die konstruktiv freigespielten Geschossflächen ermöglichen größte Flexibilität in der Aufteilung und Nutzung des Neubaus.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 277, Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott, (Rechtskraft: 28.06.2016), der für das Grundstück ein Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO).

## **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 setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die Befreiung muss weiterhin unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Befreiungsantrag umfasst nachstehende Punkte (siehe Anlage 2):

### **1. Bau von 4 Carsharing KFZ-Stellplätzen und 80 Fahrradabstellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze**

Hinsichtlich der beantragten Überschreitung der Baugrenze für den Bau von 4 Car-Sharing-KFZ-Stellplätzen und 80 Fahrradabstellplätzen bestehen Seitens der Verwaltung keine Bedenken. Das Baukonzept des Investors setzt auf CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch weitestgehenden Verzicht auf klassische Baumaterialien wie Stahlbeton. Es ist ein ganzheitliches zirkuläres Konzept geplant, welches die Gesamtlebensdauer des Gebäudes betrachtet und einen möglichst einfachen Rückbau des Gebäudes nach Ende der Nutzungsdauer vorsieht und eine Wiederverwertung der Baumaterialien anstrebt. Aus diesen Gründen passt eine Tiefgarage aus Stahlbeton nicht ins Konzept des Investors und infolgedessen müssen die notwendigen Stellplätze ebenerdig realisiert werden. Die überbaute Fläche ist vertretbar und die Überschreitung sinnvoll, um die gemeinsame Zufahrt für alle Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenze zu nutzen. (siehe Anlage 1).

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Somit kann den beantragten Befreiungen gem. § 31 BauGB zugestimmt werden.

## 2. Verringerung der Anzahl notwendiger KFZ-Stellplätze um 10 auf 60 statt 70 KFZ- Stellplätze

Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Antragstellung war die Bemessung des Stellplatzbedarfs auf Grundlage der Stellplatzverordnung des Landes NRW vorzusehen. Während der Erstellung dieser Vorlage hat der Rat der Stadt Meerbusch am 26.10.2023 die neue Stellplatzsatzung beschlossen, die somit künftig anstelle der Landesverordnung heranzuziehen ist. Dies erklärt, warum der Antrag sich auf die Landesverordnung bezieht. Hinsichtlich der Bedarfsermittlung führen beide Ansätze zunächst zum gleichen Ergebnis (70 KFZ-Stellplätze werden benötigt). Gemäß der neuen Stellplatzsatzung können jedoch durch die zusätzliche Bereitstellung von 12 (nicht notwendigen) Fahrrad-Stellplätzen bis zu 3 notwendige KFZ-Stellplätze reduziert werden. Diese Regelung kommt für das Vorhaben in Frage, da 35 nicht notwendige Fahrradabstellplätze (insgesamt 128) eingeplant werden. Somit reduziert sich nach der neuen Satzung der Bedarf von 70 KFZ-Stellplätzen auf 67 KFZ-Stellplätze. Somit bedarf es mit Blick auf die geplanten 60 KFZ-Stellplätze lediglich einer Reduzierung der Stellplatzzahl um 7 KFZ-Stellplätze.

Der zirkuläre Ansatz des Investors und der damit zusammenhängende weitestgehende Verzicht auf Stahlbeton ist nachvollziehbar und macht alternative Lösungsansätze bei den KFZ-Stellplätzen notwendig, da eine Tiefgarage aus Stahlbeton nicht in das Konzept passt. Das städtebauliche Konzept begrenzt die Fläche, die zur Anlage ebenerdiger Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine Parkpalette würde wiederum dem Konzept entgegenstehen und zugleich die Sichtbarkeit auf die architektonisch interessanten Baukörper beeinträchtigen. Aufgrund der Stimmigkeit des Gesamtkonzepts sowie unter Verwendung der Möglichkeiten zur Stellplatzreduzierung hält die Verwaltung die Reduzierung um 7 KFZ-Stellplätze unter den zuvor genannten Auflagen vertretbar.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

./.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Antrag auf Befreiungen und Begründung
- Anlage 3: Visualisierung
- Anlage 4: Luftbild