

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1812/2023 vom 3. November 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	23.11.2023

Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppel- und Einzelgaragen, Meerbusch-Büderich, Rosenstraße 19, hier: Zustimmung zur Befreiung von der zulässigen Überschreitung der Baugrenze

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den folgenden Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242, Gartenstadt Meerer Busch / Hildegundisallee, Meerbusch-Büderich, zu:

- Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen gem. beigefügtem Antrag (Anlagen 1 und 2)

Alternativen:

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 242, Gartenstadt Meerer Busch / Hildegundisallee, für einen Bereich in Meerbusch-Büderich. Der Bebauungsplan beinhaltet für das über 3.000 m² große Areal südlich der Hildegundisallee und westlich der Rosenstraße im Hinblick auf die zur Zeit der Planaufstellung bestehenden Grundeigentumsverhältnisse lediglich ein einziges Baufeld für ein freistehendes Einfamilienhaus.

Entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist der betreffende Bereich zurzeit mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, das zur Rosenstraße hin ausgerichtet ist. Die übrigen Teile des Grundstücks sind als Garten für dieses Haus gestaltet und nicht bebaut. Es ist anzunehmen, dass diese Bebauung dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 vorhandenem Zustand entspricht.

Die Antragsteller begehren die Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf dem entsprechend zu teilenden Grundstück. Unter Aufgabe des vorhandenen Einfamilienhauses sollen in dem betrachteten Areal entsprechend dem Umfeld drei freistehende Einfamilienhäuser mit jeweils einem Vollgeschoss und einem nicht als Vollgeschoss anzusehenden Obergeschoss (mit weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) errichtet werden.

Planungsrechtliche Einordnung

Im Hinblick auf die vorgesehene Anordnung der geplanten Bebauung auf dem Baugrundstück steht das eingereichte Bauvorhaben nicht im Einklang mit den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans 242 zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze). Für eine solche Ausgangslage sieht der Gesetzgeber in § 31 (2) BauGB vor, dass unter bestimmten Umständen von den dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann es nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben die für den Bereich geltende Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig überschritten werden soll. Dieses kann erst auf der Grundlage einer noch zu klärenden zukünftigen Grundstücksteilung abschließend beurteilt werden.

Eine Befreiung kann nur aus städtebaulichen Gründen ausgesprochen werden. Diese sind vorliegend gegeben, da das geplante Vorhaben der baulichen Nutzbarmachung eines für den Standort Meerer Busch deutlich übergroßen Grundstücks und damit der Schließung einer städtebaulich ungünstigen "Leerstelle" im Siedlungsbereich in dem betreffenden Gebiet dient.

Die geplante Anordnung von drei Einfamilienhäusern in einer parallel zur Hildegundisallee ausgerichteten Reihe trägt zu einer positiven Weiterentwicklung des städtebaulichen Bildes in dem in Rede stehenden Bereich bei. Im Hinblick auf den städtebaulichen Bestand in dem umgebenden Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass im Fall einer entsprechenden Grundstücksverfügbarkeit bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans eine solche (oder ähnliche) städtebauliche Anlage geplant worden wäre. Hinsichtlich einer Zulassung einer nicht den festgesetzten Baugrenzen entsprechenden Bebauung bestehen daher seitens der Verwaltung keine Bedenken. Die nunmehr geplante Bebauung ist auch hinsichtlich des Zuschnitts und der Lage der überbaubaren Flächen vertretbar, da sie so angeordnet wird, dass ein harmonisches städtebauliches Bild mit einer straßenbegleitenden Bebauung an der Hildegundisallee erzeugt wird und ausreichende Abstände zu den in der Umgebung des Vorhabengrundstücks vorhandenen Gebäuden gewahrt werden.

Eine Befreiung war in der Vergangenheit im Regelfall an die Voraussetzung gebunden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, da auf dem hier gegenständlichen Areal eine Bebauung entwickelt werden soll, die den in der näheren Umgebung geplanten bzw. vorhandenen Strukturen entspricht, und keine städtebaulichen Belange ersichtlich sind, die der nunmehr projektierten Bebauung entgegenstehen. Ungeachtet dessen wäre aufgrund der Zuordnung der Stadt Meerbusch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gem. § 31 (3) BauGB ein Abweichen von den Grundzügen der Planung zulässig, sofern es sich um Wohnungsbau handelt. Entsprechend dem zuvor Ausgeführten kann vorliegend auf eine Anwendung dieser Regelung verzichtet werden.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung sind jedenfalls im vorliegenden Fall erfüllt:

Die im Rahmen des Vorhabens zur Überbauung vorgesehene zusätzliche Ausnutzung des Grundstücks entspricht ebenfalls dem vor Ort anzuwendenden Rahmen. Die in den Bebauungsplänen für das gesamte Gebiet geltende Mindestgröße von 1.000 m² je Grundstück kann eingehalten werden und muss im Rahmen des noch zustellenden Grundstücksteilungsantrags nachgewiesen werden. Sollte dieser Nachweis nicht möglich sein bzw. die Mindestgröße unterschritten werden, wären entsprechende Befreiungen erforderlich, die nach heutigem Stand nicht in Aussicht gestellt werden können. Eine ortsunübliche Verdichtung ergibt sich somit nicht.

Vor diesem Hintergrund kann der Antrag zu einer Nicht-Einhaltung der Baugrenzen im vorliegenden Fall befürwortet werden. Somit kann der beantragten Befreiung gem. § 31 (2) 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: Baufenster
Anlage 2: Befreiungsantrag
Anlage 3: Ansichten
Anlage 4: Lageplan