

Anlage 2(zur Vorlage FB4/1812/2023)

Projekt: RFID-31500 - Grundstück Rosenstraße 19
Erweiterung des B-Plans um ein Baufeld
Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Doppel- und Einzelgaragen

Grundstück: Gemarkung: Büderich I Flur 48 | Flurstück 440+441
Rosenstraße 19 / Hildegundisallee 10 40667 Meerbusch

Hier: Antrag auf Befreiung 01 | Bebauungsplan Nr. Nr. 242
26.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das mit der vorliegenden Bauvoranfrage beantragte Bauvorhaben möchten wir hiermit einen Antrag auf Befreiung nach § 31 (2) BauGB stellen.

Befreiung:

Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 242, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch/ Hildegundisallee sind für die vorliegenden Grundstücke zwei Baufelder festgesetzt. Wir möchten ein Baufeld ergänzen (Baufeld 02), ein Baufeld (Baufeld 03) in der Lage verändern und das Baufeld 01 in der Größe verringern.

Antrag:

Befreiung von der o.g. Festsetzung des Bebauungsplans (M)10/19B
Rechtsgrundlage für die Befreiung: § 31 (2) BauGB

Begründung:

Die im o.g. Bebauungsplan vorgesehenen Baufelder weisen zusammen eine theoretisch bebaubare Fläche von 654m^2 aus. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von rd. 3.432m^2 entspricht das eine Ausnutzung von rd. 19%. Die von uns geplanten Baufelder (1-3) weisen zusammen eine theoretisch bebaubare Fläche von insgesamt 731m^2 aus. Das entspricht einer Ausnutzung von rd. 21%, daher lediglich rd. 10% mehr. Bei einer Überschreitung der geplanten Fläche um ca. 10% spricht man allgemein von einer unbedeutenden, die Grundzüge der Planung nicht berührenden, Überschreitung.

Der o.g. Bebauungsplan sieht südlich der Hildegundisallee ganz überwiegend Baufelder in einer Größe von rd. $14\text{m} \times 18\text{m}$, bei Grundstücksgrößen von rd. $21\text{m} \times 50\text{m}$ vor. Die Baufelder halten, ebenfalls ganz überwiegend, lediglich 3m Grenzabstand ein.

Siehe Anlage 01

Damit ist die theoretisch mögliche Bebauung mit rd. 252m^2 auf einem ca. 1.050m^2 großen Grundstück erheblich dichter geplant als auf den Grundstücken, die Gegenstand dieser Bauvoranfrage sind.

Siehe Anlage 02

Die vorgegebenen Baufelder wurden teilweise nahezu zu 100% ausgeschöpft, siehe z.B. Haus Nr. 10c und 10b. Damit liegt die Grundstücksausnutzung bei rd. 22% bis 24%, daher rd. 10% bis 20% über der im Bebauungsplan vorgesehenen 20% der Grundstücksfläche.

Wir nehmen an, dass diese Überschreitungen im Zuge einer entsprechenden Befreiung genehmigt sind. Aufgrund der geringen Überschreitung von rd. 10% bis 20% halten wir die Befreiung ebenfalls für vertretbar, da sie selbst bei 20% noch als unbedeutend einzustufen ist.

Städtebaulich ist der Bruch im Straßenverlauf, hier die relativ geringe Ausnutzung der Grundstücke, die Gegenstand dieser Bauvoranfrage sind, nicht nachvollziehbar. In der Begründung zum B-Plan findet sich ein Hinweis, der die dichtere Ausnutzung an der Stelle unterstreicht.

"Die in jüngerer Zeit erschlossenen Baugebiete weisen in aller Regel eine geringere Grundstücksgröße zwischen 1.000 und 2.000 m² auf, wobei sich die Bebauung aber auch villenartig darstellt. "

Einen Hinweis, der ein übergeordnetes Planungsziel an der Stelle vorsieht, der eine geringere bzw. abweichende Ausnutzung der betroffenen Grundstücke rechtfertigen würde, findet sich nicht.

Daher ist aus unserer Sicht die Ergänzung eines weiteren Baufeldes an der Stelle städtebaulich vertretbar und wünschenswert, da die (größtenteils inzwischen vorhandene) Bebauung entlang der südlichen Seite der Hildegundisallee so konsistent fortgeführt wird.

Siehe Anlage

Das neue Baufeld 1 wird in der Lage verändert, die theoretische Ausnutzung wird von rd. 414m² auf rd. 255m² reduziert. Damit wird das ehemals sehr große Baufeld auf das überwiegend vorhandene Maß von rd. 250m² reduziert.

Das neu geplante Baufeld 02 wird mit rd. 236m², etwas weniger Bebauung zulassen, als die im B-Plan vorgesehenen Baufelder auf der Hildegundisallee.

Das Baufeld 03 wird lediglich in der Lage verändert, die Größe bleibt unverändert, wodurch sich das städtebaulich nun besser in die Gesamtsituation einfügt.

Durch die hier beschriebene Befreiung bleiben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans unberührt. Sie ist im vorliegenden Kontext städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Einer Befreiung steht aus unserer Sicht daher nichts im Wege.