

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1826/2023 vom 10. Januar 2024
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	25.01.2024

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 128, hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen

1. Befreiung von der festgesetzten Baugrenze

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 242 Meerbusch – Büderich, „Meerer Busch / Hildegundisallee“ für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage) gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu:

- Befreiung von der Baugrenze

Alternativen:

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 242 Meerbusch – Büderich, „Meerer Busch / Hildegundisallee“. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Flurstück ein Reines Wohngebiet WR, eine GRZ von 0,2, eine max. Gebäudehöhe von 13.5 m, Einzelhausbebauung sowie zwei Vollgeschosse fest. Eine Besonderheit in Meerer Busch ist, die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 1.000 m².

Der Antragsteller beabsichtigt, das heute vorhandene Flurstück mit einer Größe von 2.387 m² zu teilen. Dabei wird der neu zu bildende Teil des Grundstücks mindestens 1.000 m² erhalten und der andere Teil verbleibt mit dem Bestandsgebäude mit einer Größe von ca. 1.387 m². Auf dem zukünftigen Flurstück mit einer Größe von ca. 1.000 m² soll ein Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit Garage entstehen.

Planungsrechtliche Einordnung

Durch die Mindestgröße des neuen Baugrundstücks von min. 1.000 qm wird dem zentralen Planungsziel, durch ausreichende Grundstücksgrößen den parkartigen Charakter des Plangebietes zu erhalten, Rechnung getragen. In einem Aspekt steht das eingereichte Bauvorhaben jedoch nicht im Einklang mit den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans. Die beantragte Bebauung liegt gänzlich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster), welche im Bebauungsplan um den aktuellen Gebäudebestand gelegt wurde. 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. Auch dies trifft zu.

Der Befreiungsantrag umfasst nachstehenden Punkt (siehe Anlage 3):

- Befreiung von der Baugrenze

Grundsätzlich bestehen Seitens der Verwaltung keine Bedenken, den angefragten Teil der Liegenschaft einer weiteren Wohnnutzung zuzuführen, da die Stadt Meerbusch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen zählt. Das Vorhaben stellt eine nachvollziehbare Innenentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des besonderen Gebiets der Gartenstadt Alt-Meererbusch dar. Die Bebauung entlang der Einmündung zur Florastraße ist geprägt von zweigeschossigen Einfamilienhäusern (gem. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 241). Das Vorhaben würde sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Die angestrebte überbaute Grundstücksfläche (GRZ) liegt gem. Antrag bei 0,1 und kann damit als vertretbar erachtet werden. Ähnlich gelagerte Befreiungen sind innerhalb der Siedlung Meererbusch bereits in der Vergangenheit erteilt worden (z.B. Hindenburgstraße 26 a). Vor diesem Hintergrund kann der beantragten Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB unter der Auflage bei Ausführung eines Flachdachs dieses mind. als extensives Gründach auszuführen, zugestimmt werden.

Weitere Anträge zu Befreiungen wurden innerhalb der Bauvoranfrage nicht formuliert.

Weitere Satzungen wie die Baumschutzsatzung sind einzuhalten.

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: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 242

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Befreiungsantrag