

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1828/2024 vom 10. Januar 2024
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	25.01.2024

## **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 altenfreundlichen Wohneinheiten in Meerbusch-Lank-Latum, Glockengasse**

**hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen:**

- Befreiung vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)
- Herstellung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Flächen

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Webergasse nördl. Teil“ Meerbusch - Lank-Latum für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf altenfreundlichen Wohneinheiten) gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu:

- Befreiung vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)
- Herstellung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Flächen

### **Alternativen:**

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 161 „Webergasse nördl. Teil“ Meerbusch – Lank-Latum. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Flurstück eine Fläche für Wohnbebauung unter Berücksichtigung eines Baufensters fest.

### **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):

- **Befreiung vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)**
- **Herstellung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Flächen**

Grundsätzlich bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken das zulässige Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Das geplante Gebäude befindet sich im vorgesehenen Baufenster, es reagiert mit angemessenem Flächenverbrauch auf den angespannten Wohnungsmarkt in Meerbusch und hält die zulässige Höhe ein. Die GFZ-Überschreitung ist zum großen Teil durch Flächen von Aufenthaltsräumen und deren Zuwegung und Umfassungswänden in Nicht-Vollgeschossen bedingt. Nach heutiger Rechtslage bestünde die Möglichkeit, solche Flächen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.

In der Umgebung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zudem höhere Geschossflächenzahlen festgesetzt. Warum eine niedrigere GFZ in dem Bereich des Vorhabens festgesetzt ist, obwohl sich das Grundstück ebenfalls in Ortskernnähe befindet, wird im Bebauungsplan nicht näher erläutert. Städtebaulich würde sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen.

Dem Befreiungstatbestand zur Anordnung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters bzw. den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen kann Seitens der Verwaltung unter Auflage einer umlaufenden geschnittenen Laubheckenpflanzung ebenfalls zugestimmt werden.

Den beantragten Befreiungen kann somit 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. 161 „Webergasse nördl. Teil“ Meerbusch – Lank-Latum

Anlage 3: Luftbild