

[REDACTED]

Stadt Meerbusch
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
z. Hd. Herrn Hopstädter
Wittenberger Str. 21

40668 Meerbusch

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

16.12.2024

**Errichtung eines Wohn-/Geschäftshauses und Tiefgarage
Uerdinger Straße 33-37 in 40668 Meerbusch-Latum
BV-0649/2024 – Begründung für Überschreitung der zulässigen GFZ/GRZ**

Sehr geehrter Herr Hopstädter,

mit Bezug auf den Antrag auf Vorbescheid vom 03.07.2024 sowie den nachfolgenden Abstimmungsgesprächen erhalten Sie anbei wunschgemäß die Begründungen für die Überschreitung der zulässigen GFZ.

Im v. g. Antrag wurde u. a. die Überschreitung der zulässigen GFZ von 1,00 auf 1,35 beantragt. Dieser Überschreitung soll mit Unterstützung der nächsten APL am 30.01.2025 zugestimmt werden. Nachfolgende Begründungen rechtfertigen diese Überschreitung:

1. Berechnungsgrundlage für die GFZ ist die Baunutzungsverordnung BauNVO 1977, wonach auch Nichtvollgeschosse für die Ermittlung der GFZ heranzuziehen sind. Nach der aktuellen Verordnung werden Nichtvollgeschosse nicht in die Berechnung einbezogen, so dass die Geschossflächenzahl lediglich bei 1,13 liegen würde. Diese Einordnung und damit verbundene nur noch geringfügige Überschreitung sind aus Sicht des Unterzeichners zu vertreten. Dieses insbesondere auch aus weiteren nachfolgenden Gründen:
2. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und orientiert sich ansonsten außer der geringfügigen Überschreitung der GRZ vollständig am gültigen Bebauungsplan.
3. Die äußere Ansicht zur Uerdinger Str. würde sich auch bei Einhaltung der GFZ nicht verändern, da dann ein ungenutzter Dachraum die Folge wäre.
4. Bei aktuellen Bebauungsplänen liegt die zulässige GFZ in der Regel bei vergleichbaren Grundstücken deutlich höher (z. B. B-Plan Nr. 313) bzw. wird sogar eine GFZ nicht einmal mehr festgelegt (VB Nr. 20).
5. Eine wesentliche Begründung ist die für die Schaffung von zusätzlichem günstigem Wohnraum gewünschte Verdichtung in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hier wird auf §31 BauBG (3) verwiesen, wonach damit von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden kann.

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Als Kompensationsmaßnahmen sollen die rückwärtigen Flachdachbereiche (Gewerbe + Garage) extensiv begrünt werden. Die Tiefgarage wird selbstverständlich mit ausreichend Erdreich überdeckt, so dass auch hier eine Begrünung umgesetzt wird. Im straßenseitigen Bereich wird die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert, so dass auch dort noch Grünbereiche entstehen.

Ich bitte um weitere Veranlassung und stehe bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

[REDACTED]