



Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2014/3385

Anlage Nr.: _____

Datum: 13.03.2014

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	09.04.2014	öffentlich

Tagesordnung

Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit im Bebauungsplan 01.26 Bröltalstraße für das Grundstück ,

Bröltalstraße 3 /Ecke Im Marienfried aufgrund des Bauantrages für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses.

Beschlussvorschlag

Aufgrund des vorliegenden Bauantrages ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.26 von der Überschreitung der Geschossigkeit aus städtebaulichen Gründen zu vertreten.

Begründung

Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und 10 Pkw-Stellplätzen beantragt und geplant.

Das Gebäude soll als modernes Flachdachgebäude errichtet werden und weist eine maximale Höhe von 11,87 m über Erdgeschoß auf. Das Erdgeschoß selbst liegt ca. 10 cm über Gehwegniveau der Bröltalstraße. Die Stellplätze sind im südlichen Grundstücksteil als offene Stellplatzanlage geplant.

Die Höhe des Gebäudes orientiert zum einen an die Bestandsbebauung im Osten, mit den IV Vollgeschossen und Fachdächern, und zum anderen sind auf der gegenüberliegenden Bröltalstraßenseite ebenfalls Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 Vollgeschossen plus

Staffelgeschoß im Rahmen des Bebauungsplanes errichtet worden. Dies ist im dem beiliegenden Plan „Höhenentwicklung“ maßstabsgetreu dargestellt.

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich das Ziel entlang der Bröltalstraße eine relativ hohe und große Ausnutzung zu realisieren mit tiefen überbaubaren Flächen in die Grundstücke hinein. Lediglich im Dreiecksbereich Marienfried/Bröltalstraße/Frankfurter Straße ist nur eine zwingende 2 Geschossigkeit festgesetzt.

Die vorgelegte Planung nimmt die Höhe der vorhandenen IV-geschossigen Bebauung auf und fasst damit den Einfahrtsbereich der Straße Im Marienfried. Die Lage des Gebäudes berücksichtigt zum einen der alten Baumbestand an der Bröltalstraße, der erhalten bleiben wird, und zum anderen eine westliche Ausrichtung der Wohnungen für Terrassen und Balkone.

Nachbarliche Belange können in erster Linie nur für das angrenzende westliche Grundstück von Bedeutung sein, da im Osten die öffentliche Straße liegt und die daran anschließenden Grundstücke bereits eine bis zu IV-geschossige Bebauung festgesetzt haben und der im Süden angrenzende Nachbar hat bereits durch die Himmelsrichtung grundsätzlich keinen Einfluß auf die Ausnutzung des Baugrundstückes. Die Nachbarzustimmung liegt vor.

Der Aussengestaltungsplan sieht die Stellplatzanlage entlang der Grundstücksgrenze vor und berücksichtigt ebenfalls Spielplatz und Müllstandort.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: €
☐ Jährliche Folgekosten	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €
☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: €
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €
☐ Einsparungen	Betrag €
☐ Jährliche Folgeeinnahmen	Art:
	Höhe: €
☐ Bemerkungen	

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 13.03.2014
In Vertretung

Anlagen

- Lageplan
- Aussengstaltungsplan
- Schnitt
- Ansichten
- Höhenentwicklung