



## Tischvorlage Mitteilung

**Amt:** Bauordnung und Untere Denkmalbehörde  
**Vorl.Nr.:** M/2016/0169  
**Datum:** 28.06.2016

**TOP:** 3.4  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	29.06.2016	öffentlich

### Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 01.20/ 1 Ost- Willi-Lindlar-Straße/ Südteil bezüglich der Festsetzung der Wohnungsanzahl

### Mitteilungstext

Der Bauherr plant die Errichtung von drei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Baugrundstück Willi-Lindlar-Straße 10 -14. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 01.20/1 Ost- Willi-Lindlar-Straße /Südteil, hier im Bereich der 5. Änderung. Die Bauvorhaben wurden am 18.04.2016 genehmigt mit jeweils vier Wohneinheiten je Wohngebäude. Diese Anzahl lässt die 5. Änderung des Bebauungsplans im vorgenannten Bereich zu.

Laut Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen zur 5. Änderung wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die Zahl 4 beschränkt. In der Begründung wird dazu ausgeführt:

„Bedingt durch den bestehenden Druck auf dem Wohnungsmarkt werden verstärkt Anfragen an die Stadt bezüglich der Errichtung von Mehrfamilienhäusern gestellt. Da sich das Baugebiet bisher als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet entwickelt hat, soll mit dieser Änderung verhindert werden, dass gestalterisch und sozial unverträgliche großvolumige Mehrfamilienhäuser entstehen können“.

Nun werden statt der zulässigen vier Wohneinheiten pro Wohngebäude fünf Einheiten im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid beantragt. Hinsichtlich der Baukörper tritt keine Änderung zu den bereits erteilten Baugenehmigungen ein. Lediglich durch grundrissliche Änderung innerhalb der Gebäudehülle soll jeweils eine Wohneinheit pro Wohngebäude mehr entstehen. Pkw-Stellplätze sind ausreichend in der ebenfalls bereits genehmigten Tiefgarage vorhanden. Auch hier tritt keine Änderung der Baukörper im äußeren Erscheinungsbild auf. Die städtebauliche Struktur bleibt erhalten.

Aufgrund der vorgenannten Gründe wird beabsichtigt, den Antrag auf Vorbescheid positiv zu

beurteilen.

Die Zulassung der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans bewirkt, dass eine weitere Bebauung der noch nicht bebauten oder auch bereits bebauten Grundstücke mit Mehrfamilienwohngebäuden nicht mehr auf vier Wohneinheiten beschränkt werden kann. Hier sind die Möglichkeiten einer weiteren potentiellen Bebauung oder Änderungen bestehender Gebäude mit der Zulassung dieser Befreiung nicht mehr zu verhindern.

Hennef (Sieg), den 28.06.2016

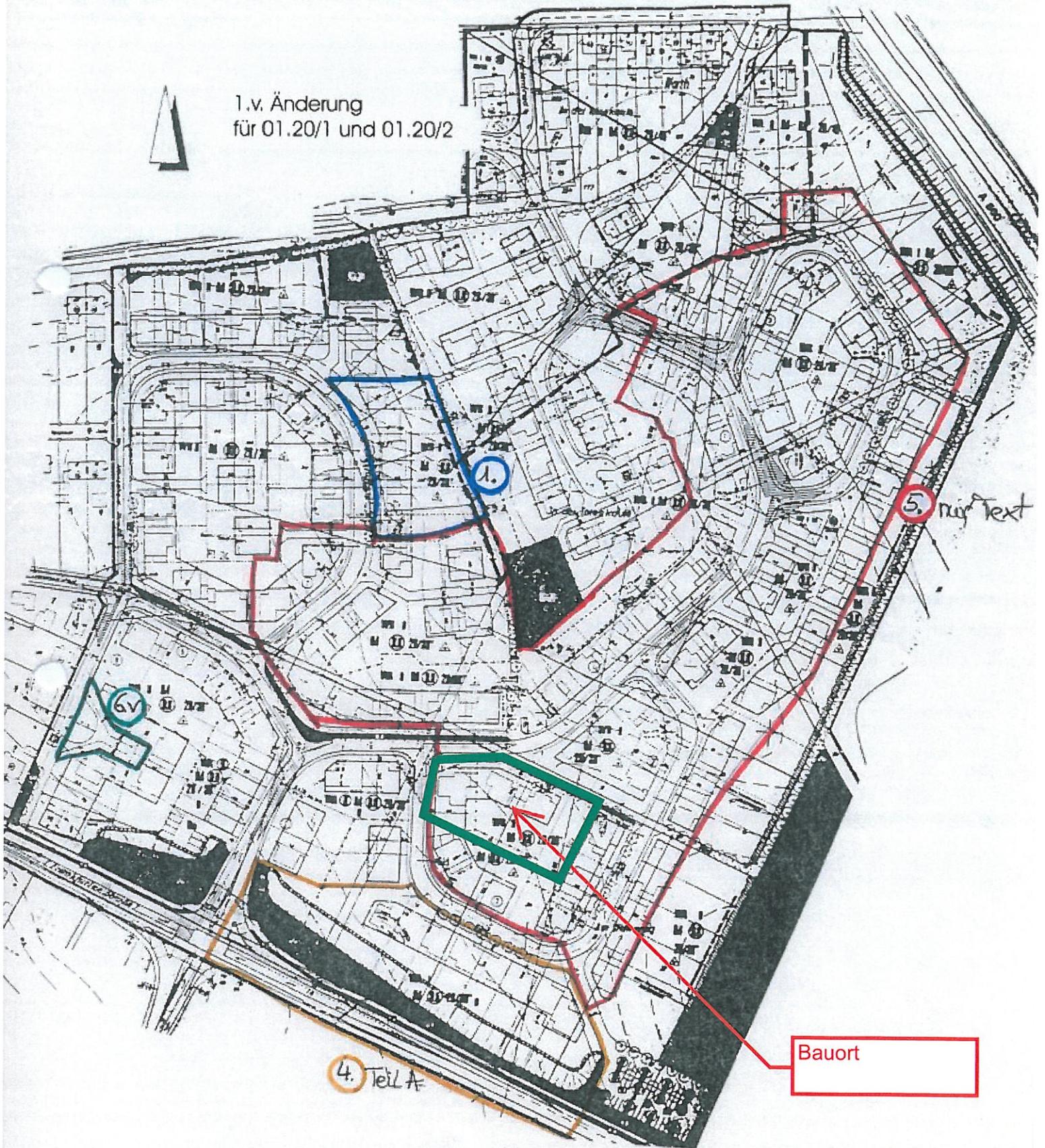
  
Klaus Pipke

# Bebauungsplan Nr. 01.20/1 Ost

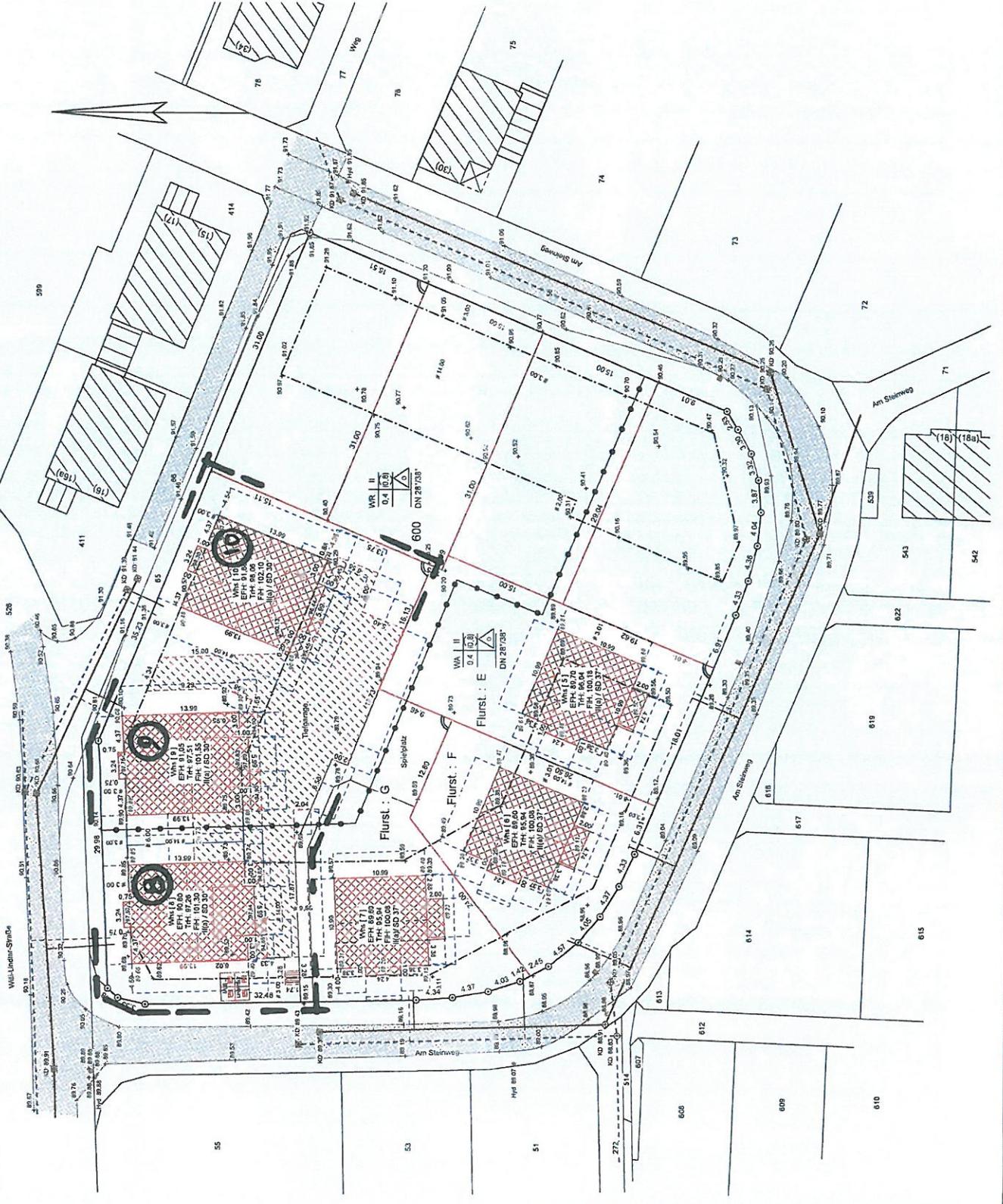
Verkleinerung



1. v. Änderung  
für 01.20/1 und 01.20/2



Bebauungsplan Nr. 01.20 (1+2)  
Hennerl  
Willi - Lindlar - Straße

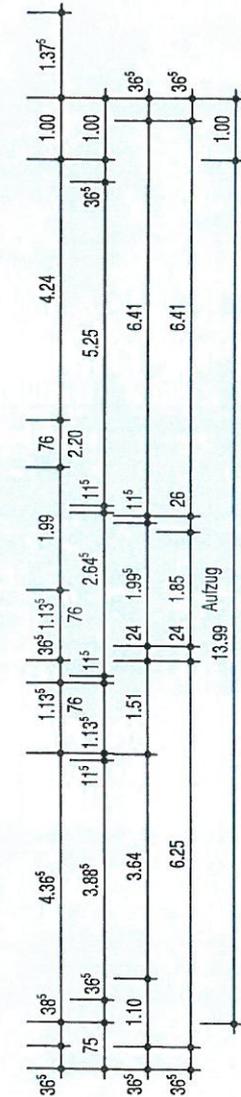
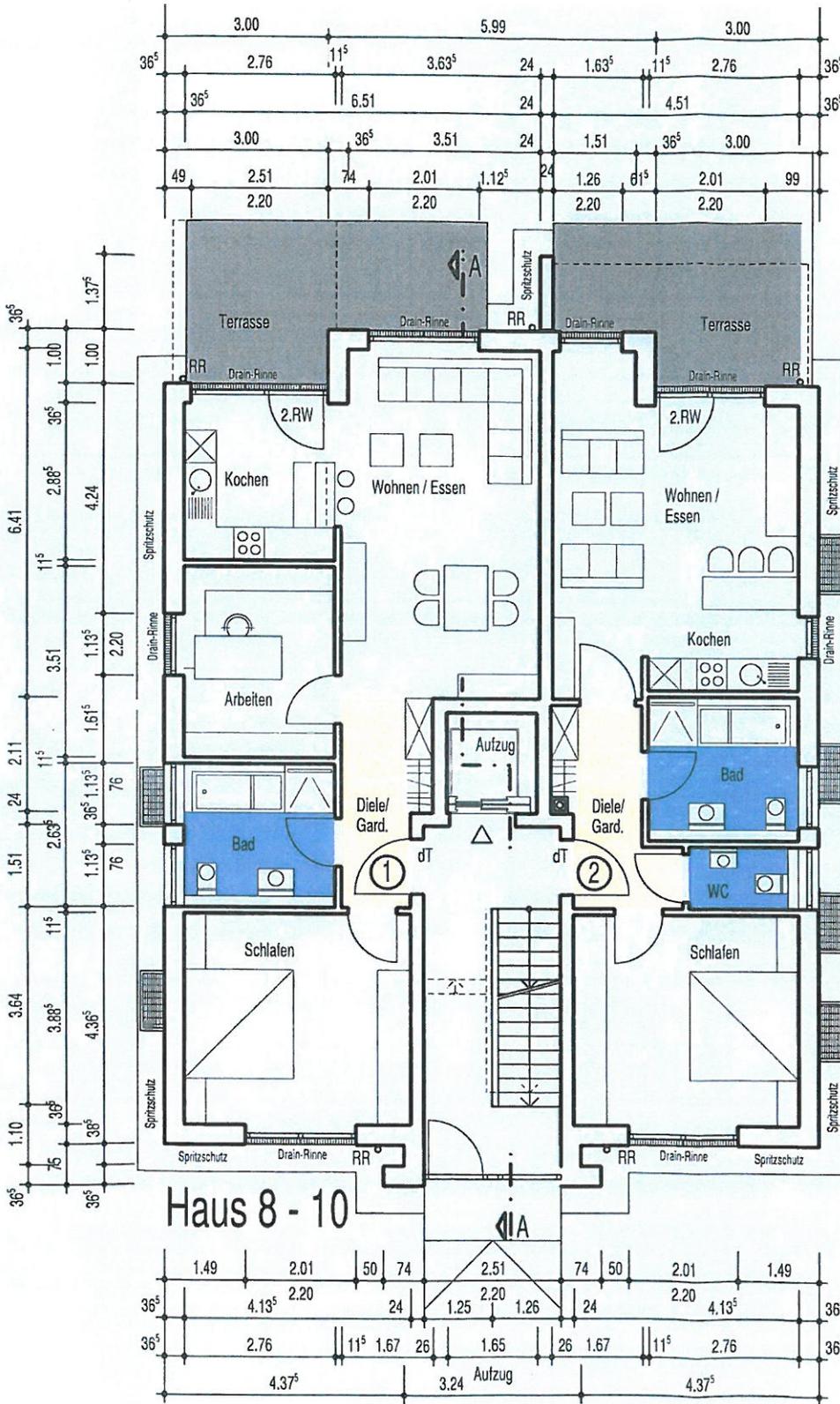


## Begründung

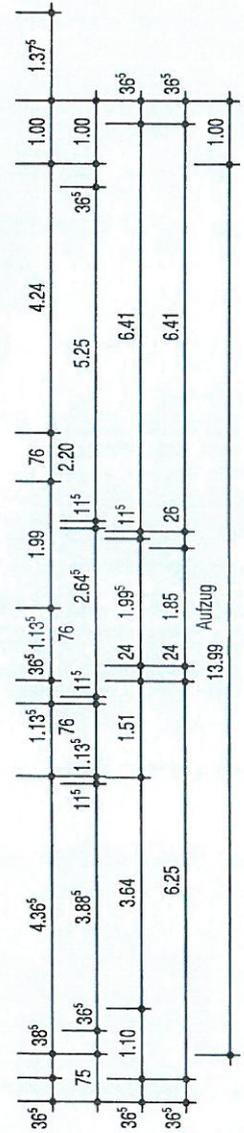
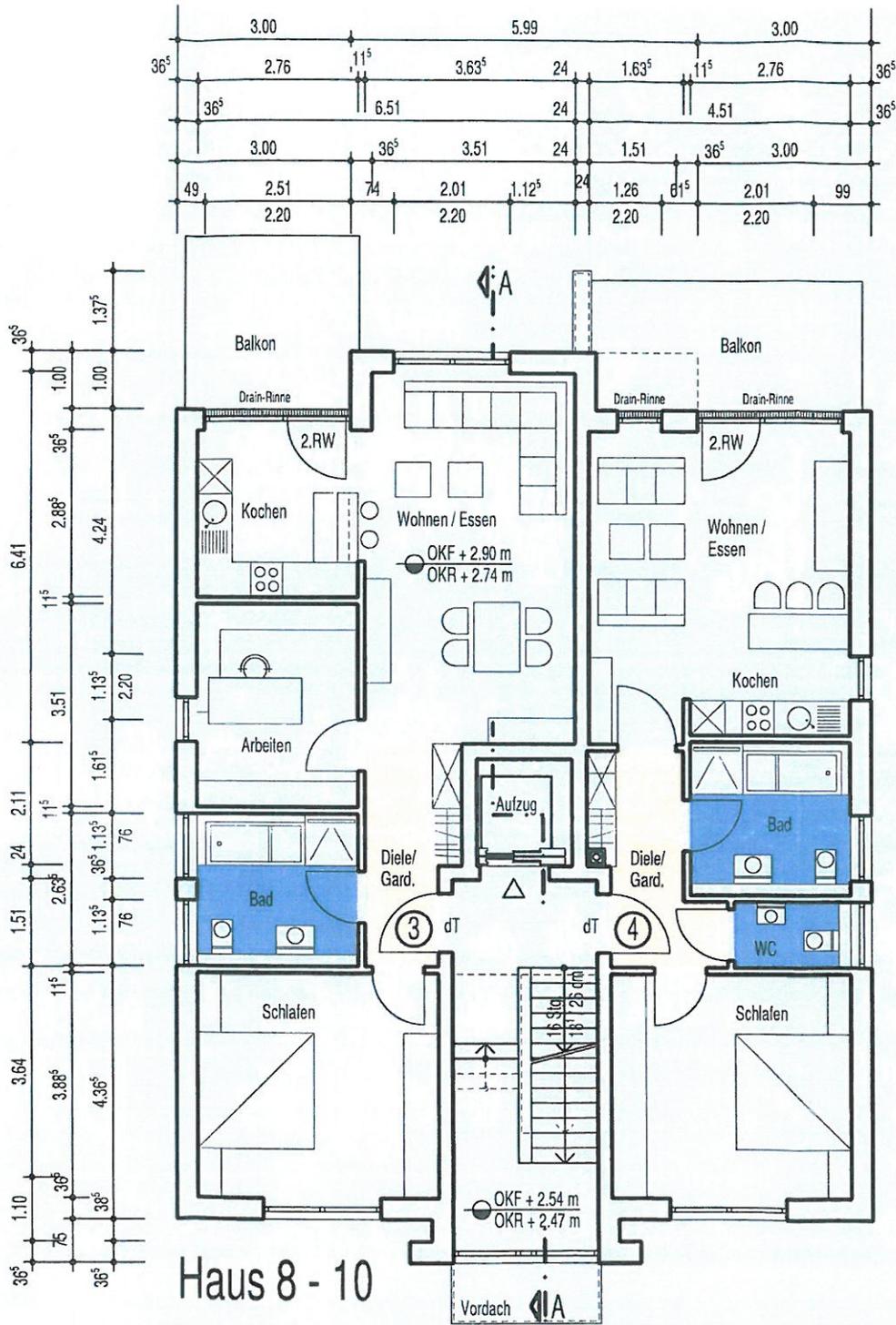
Gemäß vorliegender Unterlagen ist beabsichtigt drei 5-Familienhäuser anstatt die bereits genehmigten drei 4-Familienhäuser zu errichten.

Hierfür werden nachfolgende Begründungen aufgeführt:

- Der Baukörper verändert sich im äußeren Erscheinungsbild nicht. Die städtebauliche Struktur bleibt erhalten.
- Die geplante Tiefgarage ist ausreichend bemessen und lässt einen zusätzlichen Bedarf von 3 Stellplätzen zu. Der Nachweis der natürlichen Lüftung für die Tiefgarage bleibt unverändert.
- Die zurzeit geplante große Wohnung im Obergeschoss lässt sich am Markt und im Wohngebiet nicht platzieren. Die Nachfrage am Immobilienmarkt bezieht sich vorwiegend auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen zwischen 55 und 80 m<sup>2</sup>. Da bereits im Erdgeschoss 2 Wohnungen geplant und genehmigt sind, würde man das gleiche statische System auf das Obergeschoss übertragen. Nach wie vor steht im Dachgeschoss eine große Wohnung zur Verfügung.
- Alle Wohnungen sind durch einen rollstuhlgerechten Aufzug erschlossen und haben eine Anbindung an die Tiefgarage.
- Durch die Struktur der Einzelbaukörper bleiben die Baukörper zurückhaltend und dem gesamten Umfeld angepasst. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Erhöhung der Wohneinheiten kann vernachlässigt werden, da max. 4 – 6 Fahrzeugbewegungen bei 3 Wohnungen mehr stattfinden.
- Im Baugebiet selbst bestehen bereits Objekte mit mehr Wohneinheiten, so dass die Ziele der Planung ausreichend berücksichtigt worden sind.

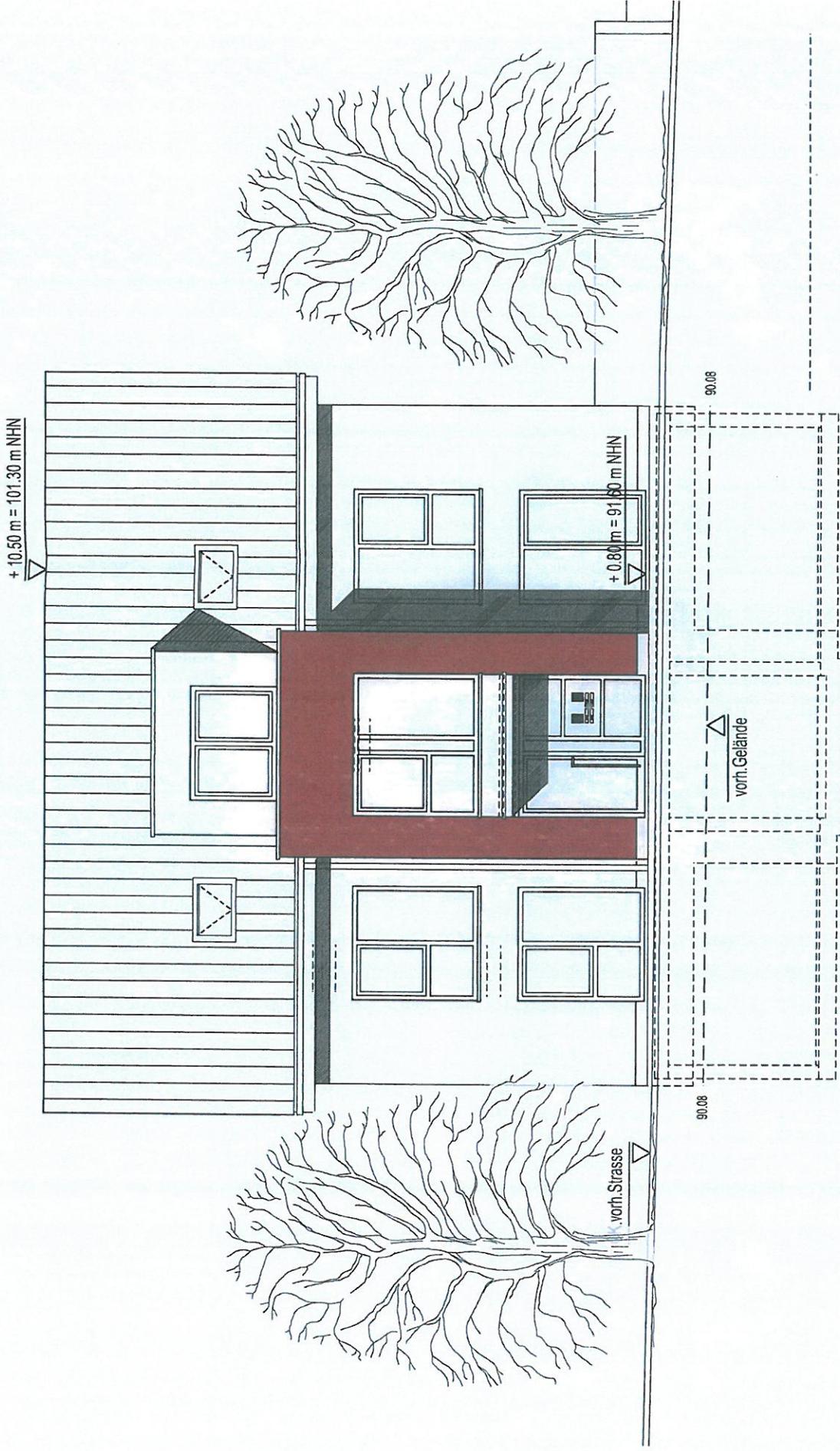


Erdgeschoss



Obergeschoss

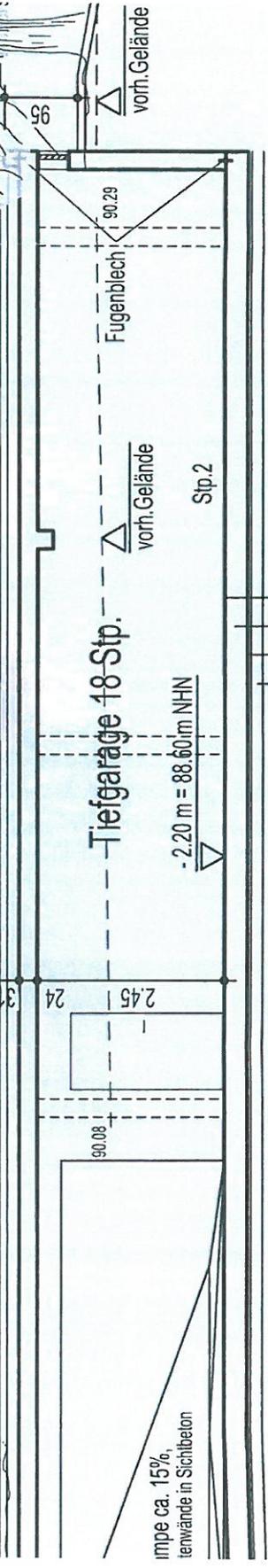
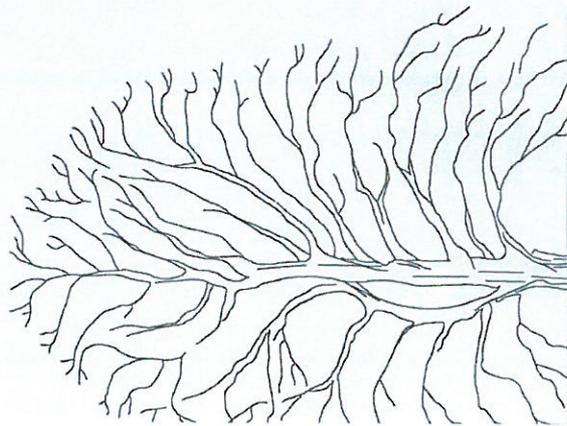
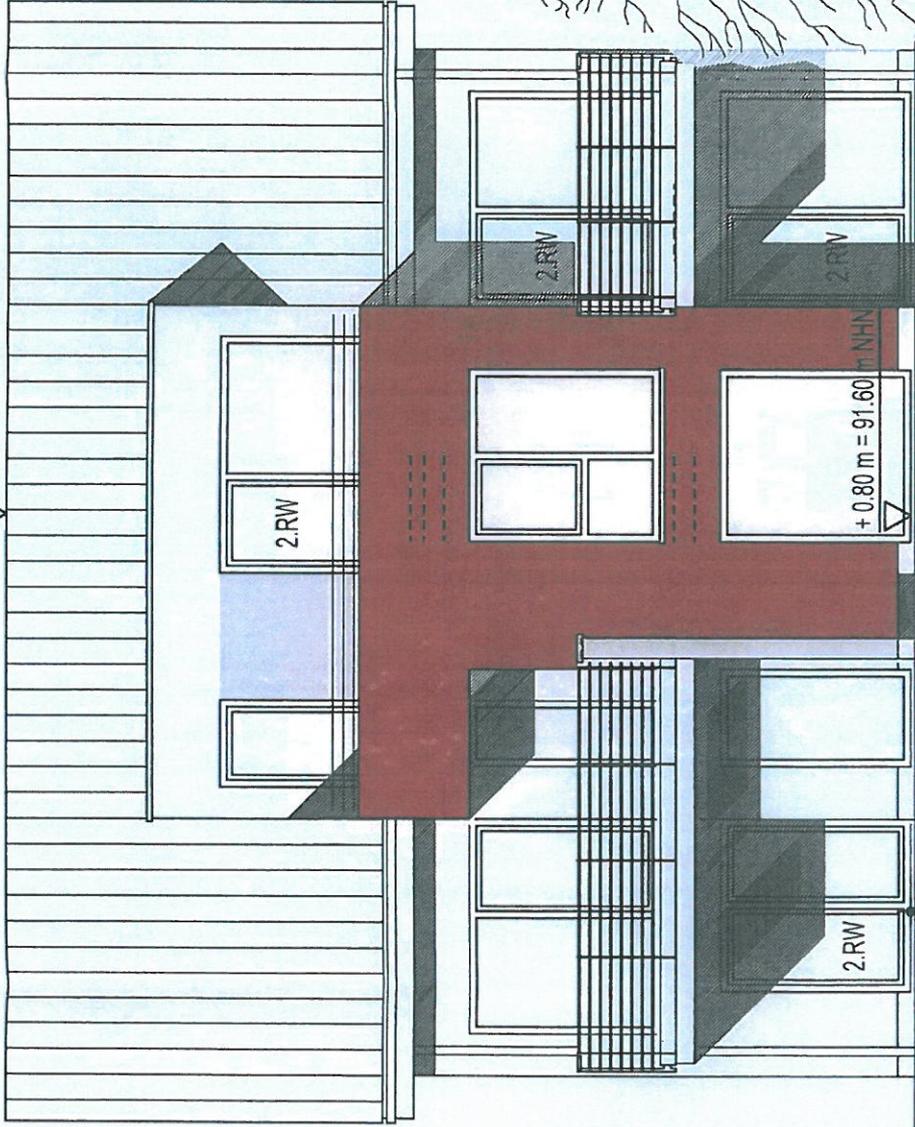




**Straßenansicht - Haus 10**

# Haus 10

+ 10.75 m = 101.55 m NHN

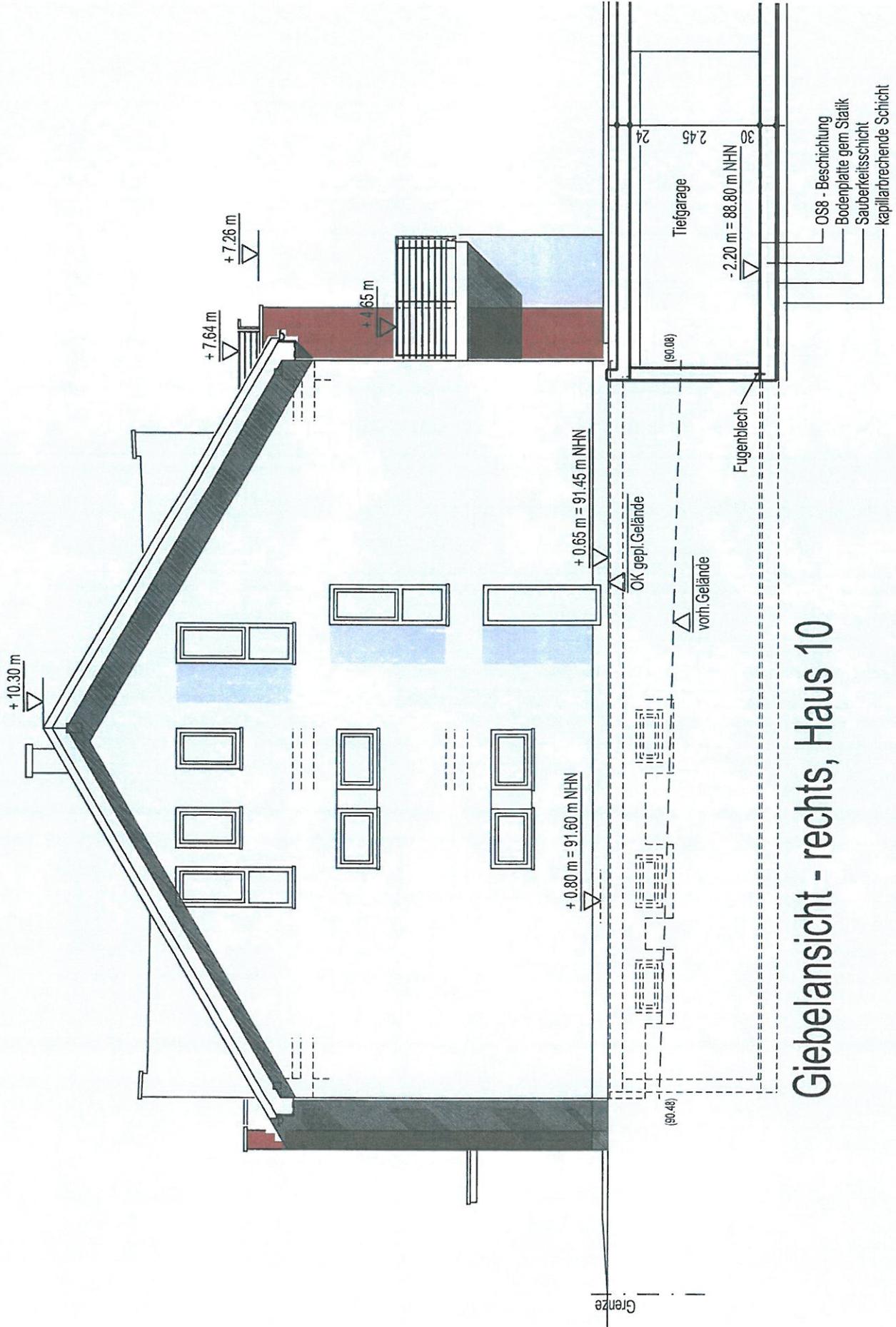


impe ca. 15%,  
terwände in Sichtbeton

Cartonageleicht

OSB - Beschichtung  
Profanplatte nach Statik





# Giebelansicht - rechts, Haus 10