

Beschlussvorlage

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Die Bürgermeisterin
Bauamt

Vorlage Nr. **BV/1400/14**
Datum: 16.07.2020

Gremium	Sitzung am	öffentlich
Bauausschuss	18.08.2020	öffentlich

Tagesordnung

Bauantrag zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in Neunkirchen, Hauptstraße 57-59; Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Zum Befreiungsantrag bezüglich der Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten auf der Hauptstraße (57-59) in Neunkirchen, Gemarkung Wolperath, Flur 29, Flurstück 826, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Begründung:

Auf dem Grundstück der Gemarkung Wolperath, Flur 29, Flurstück 826, auf der Hauptstraße gegenüber des Rathauses (ehem. Hauptstraße 57 + 59) ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern geplant.

Beantragt sind insgesamt 25 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in den Häusern A, B und C. In Haus A -mit Zugang von der Hauptstraße- sind zwei Gewerbeeinheiten – im Erd- bzw. 1. Obergeschoss- vorgesehen sowie weitere 9 Wohneinheiten. In den Wohnhäuser B und C – die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt links am Gebäude Hauptstraße vorbei in den Hofbereich- sind weitere 16 Wohneinheiten beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 33 N „Ohlenhohn-Süd“ – 6. Änderung. Ein entsprechender Auszug aus dem B-Plan ist beigefügt. Der Bebauungsplan legt überbaubare Flächen im Mischgebiet sowie weitere Festsetzungen fest. Die Bebauung entlang der Hauptstraße liegt weiterhin im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Bereich entlang der Hauptstraße.

Der Bauherr stellt einen Befreiungsantrag – ist ebenfalls beigefügt – hinsichtlich verschiedener Abweichungen bzw. gestalterische Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung.

1) Er beabsichtigt entgegen den textl. Festsetzungen der Dachform (zur Hauptstraße – Haus A- hin Satteldachfestsetzung mit mindestens 35 ° Dachneigung) eine Kombination aus Pult- und Flachdachform zu verwirklichen. Die Firsthöhe ist hier mit 12,50 m festgesetzt. Zur Begründung führt der Planer aus, dass von der Hauptstraße aus satteldachähnliche Dachformen sichtbar sind. Die Gebäude B und C halten sich an die Vorschriften bezüglich der Festsetzung „Flachdach“. Hier liegt entgegen der Festsetzung der Firsthöhe mit maximal 12,00 Metern eine geringere Gebäudehöhe mit 8,95 m vor.

2) Weiterhin ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung eines Treppenhauses zur Hauptstraße hin (Baugrenzenüberschreitung: 0,40 m) geplant. Als Begründung wird hier ausgeführt, dass das Gebäude sich entweder auf der Baugrenze oder deutlich dahinter befindet.

Die Überschreitungen der Baugrenzen für die Balkone zur Hauptstraße bzw. zum Friedhofsweg hin, wurden nicht begründet.

3) In den örtl. Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) der Gemeinde findet sich eine Festsetzung, die die Außenbreite der Gauben von 1,50 m und einem Mindestabstand von First und Giebel und untereinander von jeweils 1,20 m zulässt, sofern sie nicht als Zwerchiegel ausgeführt werden. Begründet durch die optimalere Ausnutzbarkeit von Wohnfläche im Dachgeschoss sind Dachgauben mit 2,82 m geplant.

4) Gemäß den textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes sind alle Garagen und Stellplätze hinter den Gebäuden zu errichten. Gegebenenfalls sind auch Garagen im Sockelgeschoss möglich. Im Bereich des Friedhofsweges sind fünf Stellplätze vorgesehen. Um die Anzahl der Stellplätze zu realisieren, hat der Planer sich dafür entschieden, „ebenfalls Stellplätze an der Hauptstraße herzustellen. Unterstützend zu diesem Vorhaben ist zu sagen, dass die Gebäude in unmittelbarer Nähe Stellplätze zur Hauptstraße hin vorweisen.“

5) Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8. Durch die notwendigen Zuwegungen kommt eine Überschreitung der GRZ um 0,02 durch versiegelte Flächen zustande.

Der Planer bittet „um Befreiung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl, da diese sehr geringfügig und zum Nutzen überschritten wird „

6) Die im vorderen Bereich des Grundstückes befindlichen Bäume, ein Zedernbaum sowie eine Buche, sind im Bebauungsplan „geschützt“ und sollen erhalten bleiben. Der Planer äußert hier die Notwendigkeit, letztendlich einen Baukörper bei Haus A zurückversetzt errichten zu müssen.

Einen Rücksprung des Gebäudes hat der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht vorgesehen und ist demnach auch nicht gewünscht. Im Übrigen gibt der Brandschutzingenieur des Rhein-Sieg-Kreises in seiner Stellungnahme „Vorbeugender Brandschutz“ an, dass „das Haus A von der Hauptstraße aus mittels Drehleiter angeleitet werden kann, wenn der Schwenkbereich des Leiterparks frei von Baumbewuchs oder Masten gehalten wird.“

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass alle Abweichungen des Bebauungsplanes im Sinne der äußeren Gestaltung des Gebäudes und des Grundstückes sowie der Qualität der Wohnungen im Gebäude selbst sind.

Gemäß § 31 des Baugesetzbuches (BauGB) kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ebenso, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat einen Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“ (Baulandmobilisierungsgesetz) vorgelegt. Ziel des Gesetzentwurfes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde im Bauplanungsrecht zur Vereinfachung und Beschleunigung der Wohnbaulandmobilisierung zu verbessern. Dazu werden Befreiungsmöglichkeiten, Baugebote und Vorkaufsrechte erweitert. Der Gesetzentwurf sieht hier unter Punkt 5. „Befreiungen“ u.a. vor, das in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus soll nur erteilt werden können, wenn sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach alledem kann dem obigen Befreiungsantrag zugestimmt werden.

Das Planungsbüro wird in der Sitzung das Vorhaben vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

In Vertretung

(Märzhäuser)