

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 beigelegt. 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 beigelegt – 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 Zwerchgiebel 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, dass 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)

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten
und zwei Gewerbeeinheiten

Bauherr: Pilger Wohnbau GmbH vertr. durch Olaf Pilger
Dorfstraße 79, 53844 Troisdorf

Befreiungsantrag, Hauptstraße 57-59, Neunkirchen

Die Hauptstraße in Neunkirchen, besonders der Teil der Straße im Umkreis des Rathauses, lässt sich als ein prominentes, viel befahrenes und besuchtes Umfeld beschreiben. Neben einigen Geschäften, Gaststätten und dem Friedhof ist es offensichtlich, dass sich in dieser Umgebung Menschen aufhalten und Freizeit verbringen, da der Ortskern von Neunkirchen nur wenige Meter entfernt ist.

Aus diesen Gründen war uns die architektonische Gestaltung des Gebäudes an der Hauptstraße 57 – 59 sehr wichtig sowie in folgenden Punkten unausweichlich, von dem Planungsrecht und den Vorgaben des Bebauungsplans abzuweichen:

1.) Dachform

Laut der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans § 2 Abs. (1) sind zum Erhalt der Dachlandschaft ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dies wird nochmals in §2 Abs. (2) unterstrichen indem formuliert wird, dass Pultdächer und Dächer mit asymmetrischen Giebeln nicht zulässig sind.

Geplant ist nun ein absolut symmetrischer Giebel in Kombination aus Pultdach und Flachdach wobei hier zu betonen ist, dass von der Hauptstraße aus eine satteldachähnliche Dachform sichtbar ist. Die Dachneigung beträgt wie vorgegeben 35 ° und fügt sich somit ohne Zweifel in die Umgebung und das städtebauliche Konzept ein.

2.) Vorsprung Baugrenze Treppenhaus

Aus dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass mittig des Grundstücks in Richtung der Hauptstraße zum Bürgersteig ein Abstand von 8,00 m gewahrt werden muss. Genau in diesem Bereich ist das Treppenhaus geplant, welches durch die Fassadengestaltung anstelle von 8,00 m 7,57 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und somit die Baugrenze um 0,40 m überschreitet. Zusätzlich ist aber einzuwerfen, dass der Rest des Gebäudes sich entweder auf der Baugrenze oder deutlich dahinter befindet.

3.) Gauben

Um die Wohnqualität in den Dachgeschosswohnungen deutlich zu erhöhen haben wir uns in Verbindung mit der Fassadengestaltung für Dachgauben entschieden, welche in identischer Breite wie die darunter liegenden Balkone geplant sind. Mit diesem Gestaltungswerkzeug übergehen wir den §2 Abs. (4) und (5). In diesem wird verfasst, dass Dacheinschnitte bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig sind und dass die Außenbreite von Gauben bis zu 1,50 m zulässig ist. Um die Fassade klar und strukturiert zu gestalten haben wir die Gauben mit einer Breite von 2,82 m geplant. Begründet damit, dass die Wohnfläche im Dachgeschoss optimal genutzt werden kann und die Grundrisse somit ansprechender gestaltet werden konnten. Grundlagen für diesen Entwurf der Gauben war das vorhandene Stadtbild entlang der Hauptstraße. Dort sind immer wieder größere Gauben, welche das Außenmaß von 1,50 m überschreiten, zu finden.

4.) Garagen und Stellplätze

Der Punkt 3.4 im textlichen Teil des Bebauungsplans besagt, dass alle Garagen und Stellplätze hinter dem Gebäude zu errichten sind. Um die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, haben wir uns 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. Außerdem sind unserer Meinung nach die Stellplätze an der Hauptstraße notwendig, da sich dort der Eingang zu den Gewerbeeinheiten (Zahnarztpraxis und Physiotherapeut) befindet und somit der Kundenverkehr im vorderen Bereich des Gebäudes stattfindet. Gedacht haben wir uns dabei, dass der Hofbereich ein privater Raum, ausschließlich für die Wohneinheiten gedacht, sowie ein beruhigter Raum sein soll. Zwei von den vier Stellplätzen sind behinderten

5.) Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Laut dem §19, Abs. 4 (BauNVO) liegt die Höchstgrenze der Grundflächenzahl bei 0,8. Durch die Gestaltung des Grundstücks sowie die nützlichen, komfortable und notwendigen Zuwegungen von allen Seiten des Grundstücks kommt eine Überschreitung der GRZ um 0,02 durch versiegelte Flächen zustande. Um den Hauptverkehrsweg in den Hofbereich des Bauvorhabens über den Friedhofsweg zu leiten und nicht an der Hauptstraße, ist ebenfalls eine versiegelte Fläche an der Süd-Östlichen Seite. In diesem Fall bitten wir um Befreiung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl, da diese sehr geringfügig und zum Nutzen der o.g. Punkte überschritten wird.

6.) Erhaltung der Bäume

Im Bebauungsplan ist ein Baufenster durch umlaufende Baugrenzen eingetragen. Kurz vor der Baugrenze in Richtung Hauptstraße sind zwei Bäume eingezeichnet, ein Zedernbaum und eine Buche. Da man davon ausgeht, dass der Durchmesser der Wurzeln gleich der Durchmesser der Krone darstellt, hätten wir ca. weitere 5 m zurückspringen müssen und hätten letztendlich einen Baukörper bei Haus A mit einer Tiefe von 10 m planen müssen. Dieser Rücksprung würde Unwirtschaftlichkeit bedeuten sowie eine bauliche Kontur des Gebäudes an der Hauptstraße entlang, welche, wie man an den Baugrenzen erkennen kann, so nicht gewünscht wäre. Um eine ansehnliche bauliche Kontur und die maximale Wohnfläche für schönen Wohnraum herstellen zu können, würden wir eine Ersatzbepflanzung herstellen in Form von weiteren extensiv begrünten Dächern sowie die Neupflanzung von weiteren Bäumen.

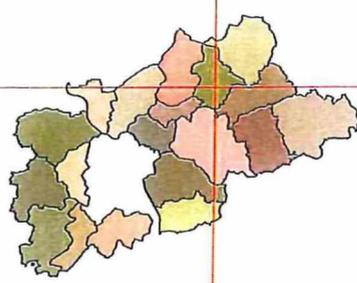
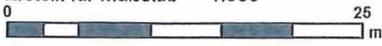
- 6 -

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle Abweichungen des Bebauungsplans im Sinne der äußeren Gestaltung des Gebäudes und des Grundstücks sowie der Qualität der Wohnungen im Gebäude selber sind.

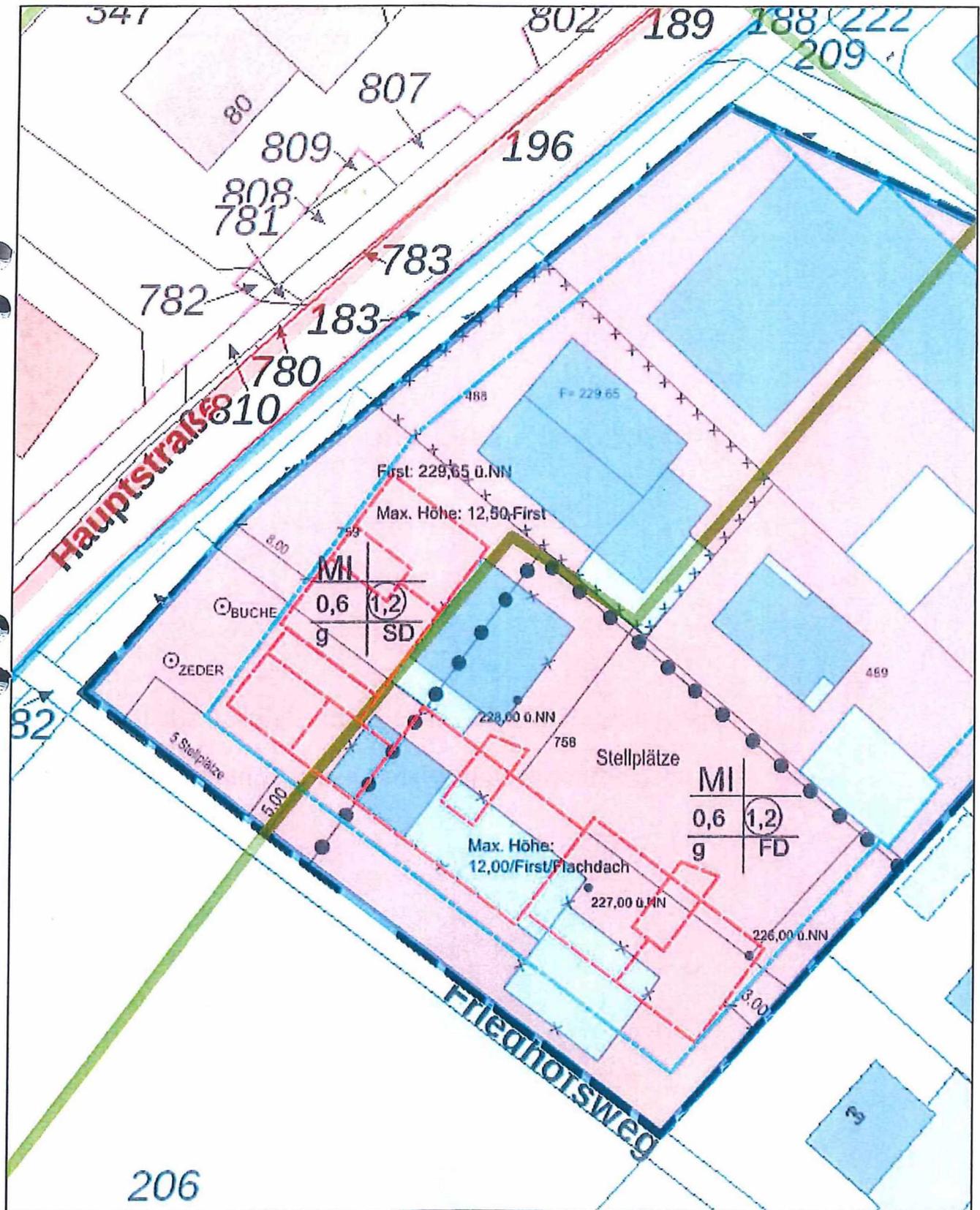
Aus diesen Gründen bitten wir um die Befreiung der im Bebauungsplan festgelegten Paragraphen, um die o.g. Punkte realisieren zu dürfen.

Datum; Unterschrift Architekt

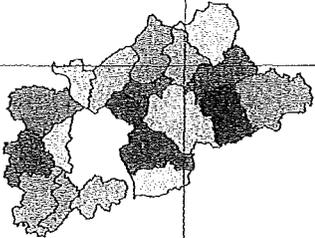
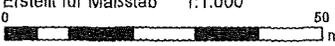
Datum; Unterschrift Bauherr

| | | | |
|---|---|--|---|
|  | Auszug aus dem GeoPortal Erstellt für Maßstab 1:500  | |  |
| | Ersteller Erstellungsdatum 06.07.2020 | | |
| Rhein-Sieg-Kreis - Der Landrat Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg | | |  |

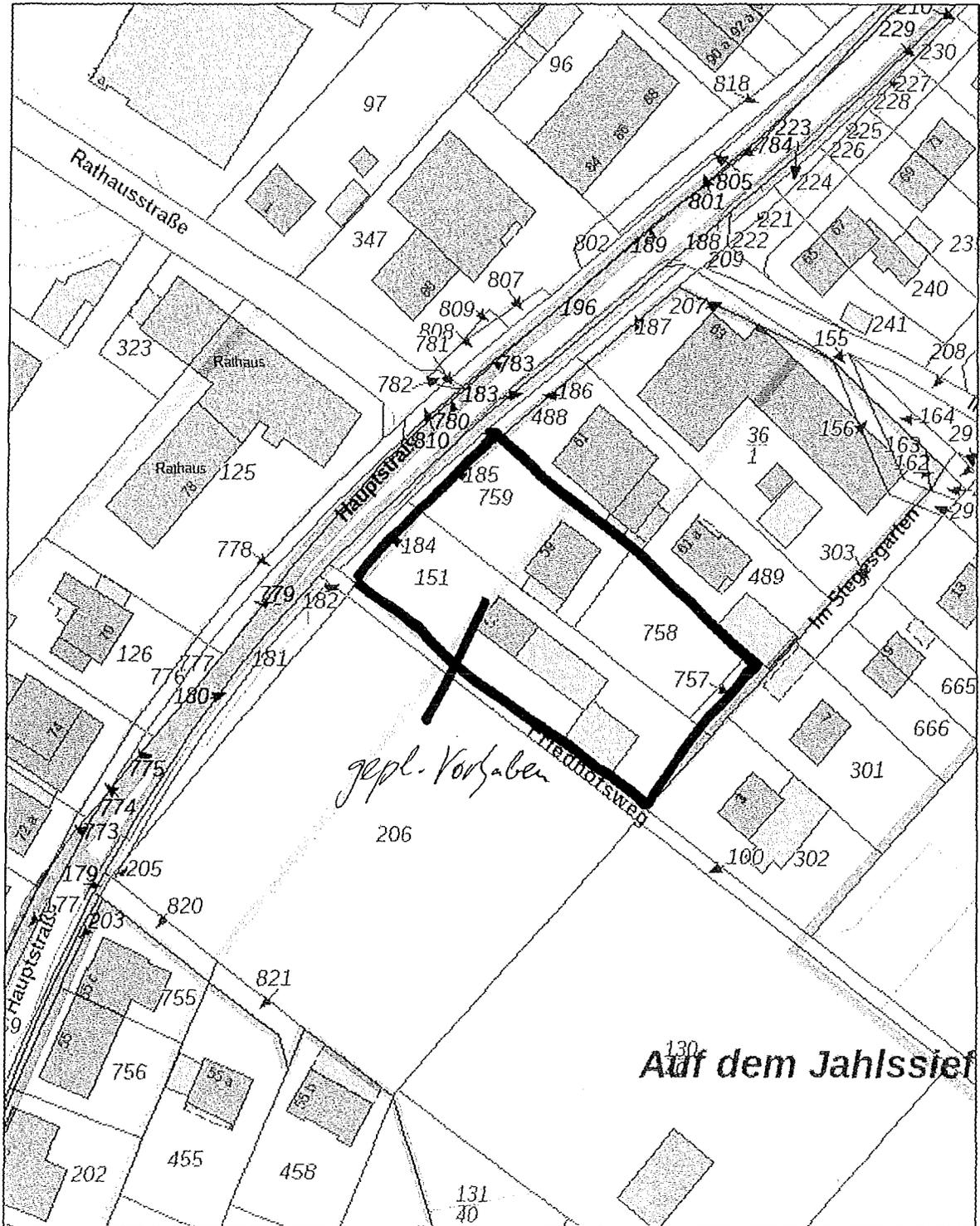
Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch



206

| | | |
|---|---|--|
|  | Auszug aus dem GeoPortal Erstellt für Maßstab 1:1.000  | - 8 -  |
| | Ersteller Erstellungsdatum 05.08.2020 | |
| Rhein-Sieg-Kreis - Der Landrat Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg | |  |

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

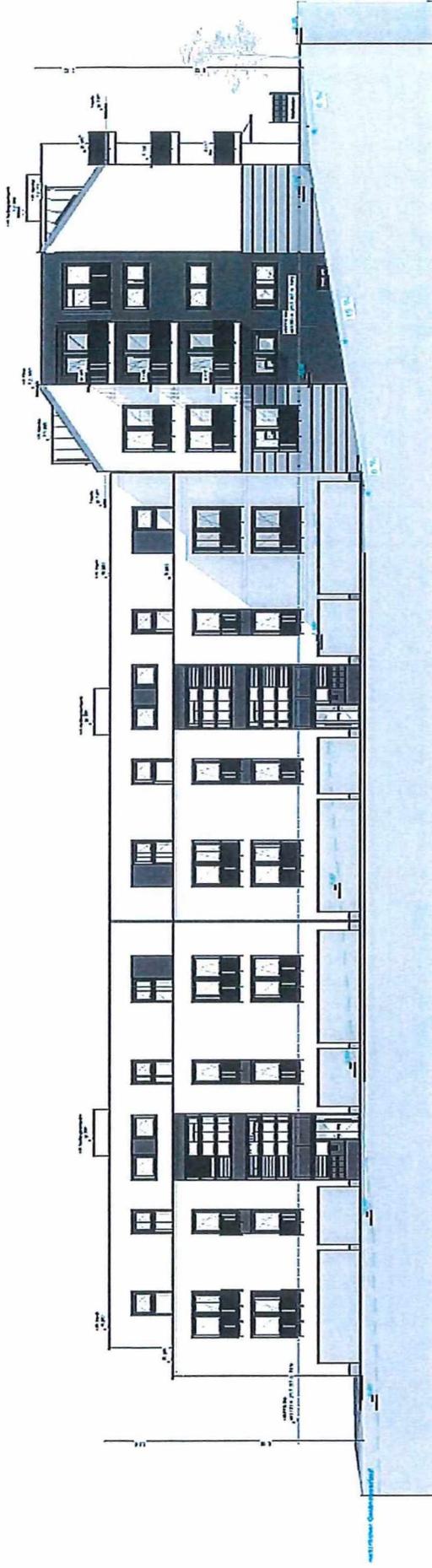




Ansicht West

Ansicht Hauptstraße

1-9



Ansicht Nord

Ansicht Hösel Frings

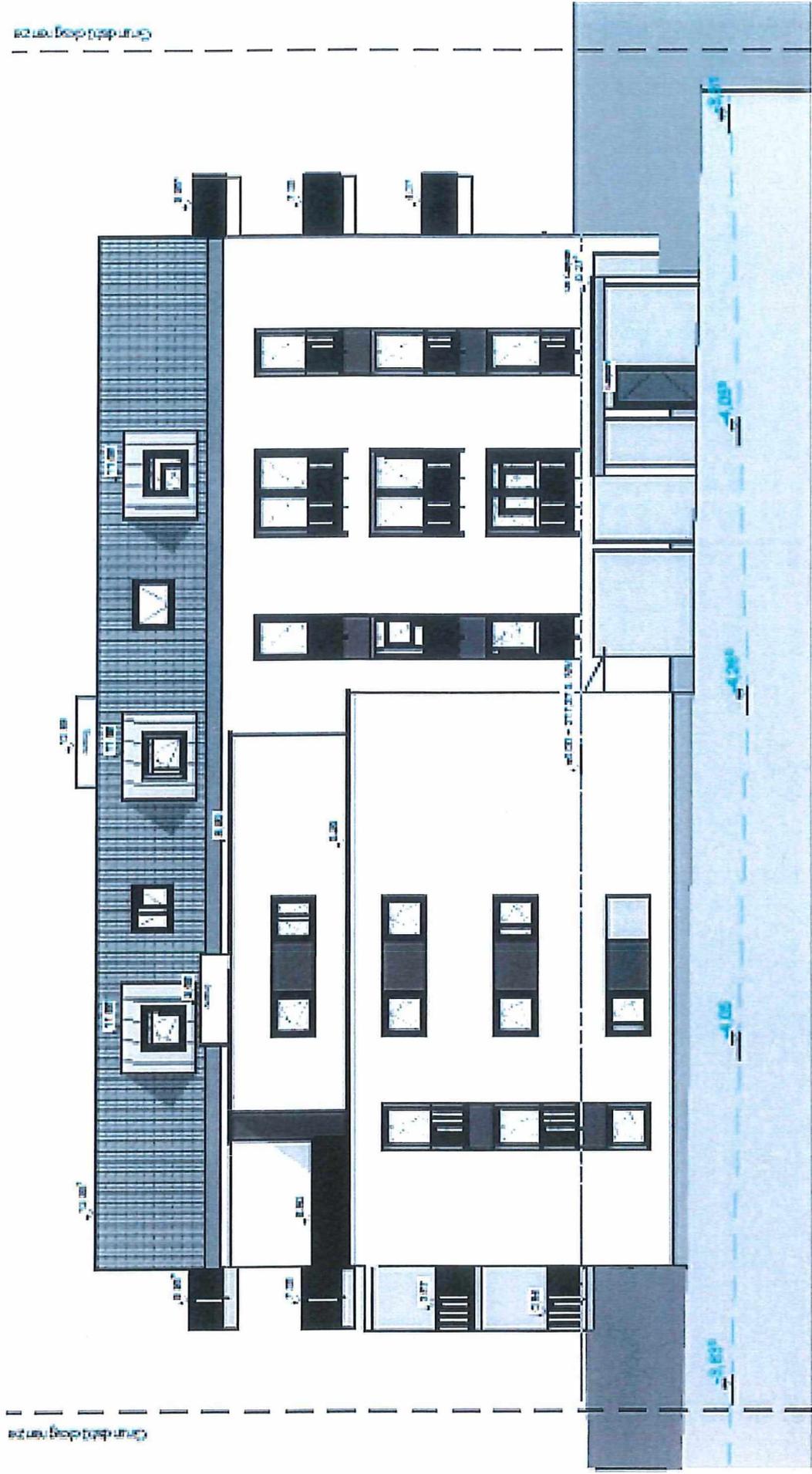


Ansicht Süd

Ansicht Friedhofsweg

-11-

Grundrissebene



Grundrissebene

Ansicht Rückfront

Ansicht Ost

Grundriss KG

Hauptstraße

