

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0728/2017 vom 28. November 2017
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.12.2017

Bauvoranfrage, Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Kanzlei/Necklenbroicher Straße, Büderich

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 BD sowie den Abweichungen von der dazugehörigen Gestaltungssatzung Nr. 14 für das Bauvorhaben – Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Kanzlei / Necklenbroicher Straße – für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB zu.

1. Überschreitung der Baugrenze
2. Abweichen von der festgesetzten offenen Bauweise
3. Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit von zweigeschossig auf dreigeschossig
4. Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,12 (610 qm)
5. Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung
6. Abweichung von der festgesetzten Dachneigung

Alternativen:

Keine

Sachverhalt:

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Antragsteller plant auf den Flurstücken 210 und 60, Flur 45, Gemarkung Büderich den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das noch bestehende Wohnhaus Nr. 64 soll hierfür abgerissen werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 BD sowie der dazugehörigen Gestaltungssatzung Nr. 14. Der Bebauungsplan setzt eine II-geschossige, offene Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Die

Gestaltungssatzung setzt eine Firstrichtung sowie eine Dachneigung von mind. 40° fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sollen alle in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die fußläufige Erschließung erfolgt durch eine Passage direkt angrenzend zum Gebäude Necklenbroicher Straße 33. Balkone, Loggien sowie die privaten Grünbereiche sind süd-westlich ausgerichtet. Für das geplante Bauvorhaben sind Befreiungen erforderlich. Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt Stellung genommen.

Zu 1. Baugrenze

Der geplante Neubau des Mehrfamilienwohnhauses überschreitet die festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Bereich in nord-östlicher Richtung geringfügig (ca. 45 qm), bedingt durch die gewählte Gebäudekubatur und unter Beachtung vorhandener Raumkanten und nutzbarer Freibereiche. Städtebaulich ist dies vorstellbar.

Zu 2. Offene Bauweise

Durch Einbezug des Flurstückes 60 wird von der offenen Bauweise abgewichen. Aufgrund der gewählten Gebäudekubatur ist dies städtebaulich nachvollziehbar. Der öffentliche Raum wirkt dadurch deutlicher gefasst und insbesondere im Hinblick auf einen städtebaulichen Übergang zu den III-geschossigen Gebäuden Kanzlei / Ingrid-von-Schmettow Straße kann so eine qualitätvolle, städtebauliche Gesamtsituation erreicht werden. Mit dem direkten Anbau an das grenzständige Gebäude auf der Necklenbroicher Straße wird zudem die Eckbetonung des Kreuzungsbereiches Necklenbroicher Straße / abgerundet.

Zu 3. Geschossigkeit

Das Bauvorhaben ist in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoß als Flachdachgebäude geplant, nimmt dadurch die prägenden Gebäudehöhen aus dem Umfeld auf und betont so die Ecksituation des Kreuzungsbereiches. An Stelle eines Satteldaches mit Traufe und First bildet hier die Attika die raumgebende Straßenkante. Das Gebäude wirkt auf diese Weise somit nicht niedriger als die Umgebungsbebauung, fasst damit aber deutlicher den Kreuzungsbereich und gibt diesem ein städtebauliches Gewicht. Überdies wird ein direkter höhengleicher Übergang zu den Gebäuden Kanzlei / Ingrid-von-Schmettow Straße hergestellt. Dies ist unter Beachtung der prägenden Raumkanten in der Umgebung städtebaulich vorstellbar.

Zu 4.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist unmittelbar an die Geschossigkeit gekoppelt, da diese in allen Vollgeschossen berechnet wird.

Zu 5. und 6

Die zum Bebauungsplan Nr. 50 BD zugehörige Gestaltungssatzung Nr. 14 setzt eine Hauptfirstrichtung inklusive einer Dachneigung fest. Bei einer angedachten und wie zuvor beschriebenen Flachdachlösung können beide Vorgaben nicht eingehalten werden und bilden somit einen Abweichungstatbestand.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage Bauvoranfrage Kanzlei / Necklenbroicher Straße