Gemeinde Brühl 22. Dezember 2020

Amt: Bauamt
Haas, Reiner

Beschlussvorlage (Nr. 2020-0197)

Beratungsfolge	**Art**	**Termin**
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.01.2021

TOP:

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Albert-Einstein-Str. 5
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 12 Doppelparker-Stellplätzen

---

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.
Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.
Als Ergebnis dieses Workshops und der darauf folgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Holzbauweise sowie ein Doppelparkersystem für insgesamt 12 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 4975.
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

1.für die im Lageplan dargestellte Baugrenzüberschreitung durch einen eingeschossigen Anbau
Im rückwärtigen Grundstücksbereich: Tiefe ca. 4,40 m / Länge ca. 6,60 m
Im vorderen Grundstücksbereich: Tiefe ca. 1,50 m / Länge ca. 8,70 m

2. Überschreitung der GRZ durch mitzurechnende Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

1. Für das Wohngebäude wird vorgesehen, den Standort der Mülltonnen im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen. Um den Müllstandort gestalterisch in das Gebäude zu integrieren und nicht als auffälligen Fremdkörper in den Außenanlagen zu platzieren, soll er gestalterisch als Verlängerung des eingeschossigen Vorbaus ausgebildet werden. Der Vorbau nimmt Mülltonnen zweier Gebäude auf (Flurstück 4975 und 4974) somit kann auf zwei Müllhäuschen als auffälliger Fremdkörper in den Außenanlagen verzichtet werden. Durch eine Verlängerung des Vorbaus im vorderen Grundstücksbereich ist der Zugang zum Haupteingang des Gebäudes wettergeschützt. Die Verlängerung bleibt in der Höhe begrenzt (eingeschossig) und stellt keine Beeinträchtigung der Nachbarn und der Belichtung der Nachbargebäude dar.

2. Die zulässige GRZ wird um 98 m² (15%) überschritten. Da die einzelnen Grundstücke zusammengelegt werden, ergibt sich für das gesamte Grundstück eine GRZ Überschreitung um lediglich 11%. Wie im Gesamtlageplan schriftlicher Teil erläutert. Es gilt zu beachten, dass die GRZ nur durch Nebenanlagen, welche mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden, überschritten wird.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.
Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss