



## Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 1016/2019

Fachbereich: FB 4 ml  
15979/2019  
Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr  
Datum: 05.11.2019

### Beratungsfolge

Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss

### Termin

25.11.2019

### Gegenstand

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 Stellplätzen auf dem Grundstück Bergische Landstraße 56, Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstücke 187, 188, 189, 395 und 396.**

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

<b>Beratungsergebnis</b>			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

## Erläuterungen

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Bauantrags den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bergische Landstraße 56, Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstücke 188 und 189. Die dafür notwendige Vereinigungsbaulast ist im Zuge des Verfahrens beantragt.

Zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen die Grundstücke mit den Flurstücknummern 187, 395 und 396, die sich ebenfalls im Besitz des Antragstellers befinden und über die die Erschließung (Zuwegung) erfolgen soll. Auch hier sind die dafür notwendigen Zufahrtsbaulasten bereits beantragt. Eine ausreichend breite Zufahrt von mind. 3,00 m auf das Grundstück ist gewährleistet.

Für das Bauvorhaben sollen insgesamt 9 Stellplätze neu angelegt werden. Davon werden 6 Stellplätze in Doppelparkern als Versenkgarage, zwei auf überdachten (unter OG-Terrasse), sowie zwei weitere auf herkömmlichen Stellplätzen untergebracht. Die Doppelparker erhalten eine Steuerung, die gewährleistet, dass sich die Anlagen grundsätzlich im eingefahrenen Zustand befinden und sich optisch somit nicht von „normalen“ Stellplätzen unterscheiden. Zwei Stellplätze im ersten Doppelparker liegen auf der Parzelle mit Flurstücknummer 187 und werden per Stellplatzbaulast gebunden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ebene Fläche mit einer Gesamtgröße von 738 m<sup>2</sup>. Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung zeichnet sich westlich der Bergischen Landstraße durch Ein- bis Zweifamilienhäuser in überwiegend zweigeschossiger, offener Bauweise aus. Südlich des Grundstücks befinden sich jedoch auch Mehrfamilienhäuser, die in ihrer Höhe und Ausdehnung deutlich über das beantragte Maß hinausgehen. Die Dachform wird in erster Linie durch Satteldächer geprägt. Durch die Messwerte im Lageplan wird belegt, dass sich das Vorhaben bezogen auf First- und Traufhöhen bzw. in seiner Geschossigkeit einfügt.

Das beantragte Vorhaben weist eine GRZ I von 0,37 auf. Die Ermittlung der Orientierungswerte aus der Nachbarschaft ergibt Werte zwischen 0,33 und 0,45. Insofern ordnet sich das Bauvorhaben auch in diesem Punkt ein.

Hinsichtlich des angrenzenden Hammergrabens bzw. des dortigen Damms wurde ein geologisches Gutachten vorgelegt, das die Standsicherheit des Damms auch nach Durchführung der Baumaßnahme bestätigt. Die Untere Umweltschutzbehörde beim Rhein. Berg. Kreis wurde zur Prüfung des Antrages beteiligt, eine positive Stellungnahme liegt vor.

Aus denkmalpflegerischer Sicht werden aufgrund des direkt gegenüber befindlichen Denkmals (Fachwerkhaus mit Wohnnutzung; Bergische Landstraße 79) Auflagen hinsichtlich der Fassadengestaltung berücksichtigt und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten, sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag

Im Auftrag

Christoph Herrmann  
Dezernent

Gerhard Huck  
Bereichsleiter

Anlage Drucksache 1016/2019