

Bericht

Sachgebiet 60.3

Aktenzeichen: SUPV 2013

Vorlage Nr.: B/0020/2013

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung 28.05.2013 und Verkehr	öffentlich

Beratungsgegenstand: Bericht der Verwaltung zu einem geplanten Wohnbauvorhaben in Rheinbach Flur 31, Flurst. 332 und Flur 21 Flurst. 384 Münstergässchen/ Am Grindel

Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Das in Rede stehende Grundstück Münstergässchen/Am Grindel liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 17.1 „Münstergässchen Nord“ und ist im Baulückenkataster der Stadt Rheinbach als einer der wenigen noch verbliebenen Baulücken im Innenstadtbereich ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 17.1 beinhalten zum einen die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet, teilweise zum Münstergässchen 2-geschossige Bebauung, zum Grindel 3-geschossige Bebauung in Abstufung zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Nunmehr wurde bei der Bauaufsicht der Stadt Rheinbach eine Voranfrage zur Bebauung des Grundstückes mit einem 2-spännigen Baukörper von insgesamt 21 Wohneinheiten eingereicht.

Der Baukörper wird analog zu der bereits bestehenden Bebauung Am Grindel von der Stichstraße Am Grindel erschlossen. Der mittig liegende Erschließungskern verbindet die beiden Baukörper über die Geschosse hinweg. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind jeweils 4 Wohneinheiten in den beiden Baukörpern geplant. Im zweiten Obergeschoss sind zur Straße Am Grindel wiederum 4 Wohneinheiten vorgesehen, in dem Baukörper, der zum Münstergässchen orientiert ist, sind 3 Wohneinheiten plus Dachterrasse und im Staffelgeschoss sollen 2 Penthousewohnungen mit Dachterrasse entstehen.

Das Konzept beinhaltet 3- und 4-Raum-Wohneinheiten zwischen 70 m² und 230 m².

Die geplante Tiefgarage sieht insgesamt 25 Stellplätze für die 21 Wohneinheiten vor.

Im Vorfeld des nunmehr eingereichten Vorentwurfes fanden verschiedene Abstimmungstermine zu dem Vorhaben statt, die letztendlich dazu führten, dass die nunmehr eingereichte Planung im Wesentlichen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.1 „Münstergässchen Nord“ übereinstimmt. Lediglich die rückseitige Baugrenze, die im Bebauungsplan eine Abstufung nach Geschossen beinhaltet, wird im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils um 3 m überschritten.

Da jedoch die Intention des Bebauungsplanes, nämlich die Freihaltung des inneren Ruhebereiches zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Münsterergäßchen/Schumannstraße auch weiterhin erfüllt wird und der Baukörper einen Mindestabstand von fast 13 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhält, beabsichtigt die Verwaltung, der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung dieser rückseitigen Baugrenze im ersten und zweiten Obergeschoss zuzustimmen, auch unter dem Aspekt, dass das geplante Vorhaben zum Münsterergäßchen, das durch den Bebauungsplan mögliche Baufenster um fast 6 m unterschreitet.

Auch zur Straße Am Grindel ist ein Mindestvorgartenbereich von 3 m geplant, so dass insgesamt durch die Anlegung von Vorgärten und eine großzügige innere Freifläche eine qualitätvolle Außen- und Grüngestaltung möglich wird, die das Gesamtwohnquartier in seiner äußeren Anmutung aufwertet.

Das Bemühen um qualitätsvollen Wohnraum wird auch dadurch unterstrichen, dass alle Wohneinheiten mit relativ großzügigen Balkon-, bzw. Terrassenbereichen ausgestattet sind.

Unter Wertung aller v. g. Aspekte und nach Vorlage prüffähiger Unterlagen zum Bauantrag beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rheinbach die Genehmigung des Vorhabens entsprechend den beigefügten Planunterlagen.

Rheinbach, den 13.05.2013

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Sigrid Burkhart
Fachbereichsleiterin

Anlagen

Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (ohne Maßstab)