



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 16.04.2008
-----------------------------	---	---

4. Bebauung des städtischen Grundstückes Gierslinger Straße 5 im Ortsteil Ranzel

Sachverhalt:

Das städtische Grundstück Gierslinger Straße 5 (Parzelle 458) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 Ra.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 124 Ra vom 12.12.2007 gelangen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 100 Ra in den zukünftigen Geltungsbereich des 124 Ra. Dazu gehört auch das v. g. Grundstück.

Die Erwerber beabsichtigen nicht nur dieses Grundstück, sondern auch die angrenzenden städtischen Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 12 Ra als Grünfläche festgesetzt ist und die ebenfalls im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 Ra liegt, zu kaufen.

Die Bebauung des Grundstückes Gierslinger Straße 5 und einer angrenzenden Teilfläche ist als Geschäftshaus vorgesehen.

Als Maß der Nutzung ist für das Grundstück neben einer GRZ von 0.8 eine Traufhöhe von 8 m bzw. Firsthöhe von 12 m vorgesehen.

Die Erwerber haben der Verwaltung Ansichten des geplanten Gebäudes vorgelegt, aus denen hervorgeht, dass die im Plan festgesetzten Höhen überschritten werden. Die festgesetzten Höhen sind in den Ansichten gestrichelt dargestellt.

Darüber hinaus sind in der Ansicht Gierslinger Straße die Nachbargebäude eingetragen.

Die erforderlichen Abstandflächen werden nach überschläglicher Prüfung eingehalten.

Bei der Höhenentwicklung ist zu berücksichtigen, dass das Gelände der Giersinger Straße in südlicher Richtung um ca. 2.50 m ansteigt.

Darüber hinaus überschreitet der Hauptbaukörper mit 10,30 nicht die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen von 12 m, gleichwohl überschreitet der mittlere Baukörper mit 14,30 m, gemessen vom Erdgeschossfußboden, auf der südlichen Seite bzw. 16,80 m von der nördlichen Seite (Niveau Gierslinger Straße) deutlich die zuvor erwähnten 12 m Firsthöhe.



Stadt Niederkassel

Sollte dem Vorschlag zugestimmt werden, müssten die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 124 Ra übernommen werden.

Die Verwaltung weist ausdrücklich daraufhin, dass durch die Beschlussfassung noch kein Baurecht entsteht.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss stimmt der Überschreitung der First- und Traufhöhen entsprechend den vorgelegten Ansichtszeichnungen zu. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die Höhenfestsetzungen werden in den Bebauungsplan 124 Ra übernommen.

Ja 14 Nein 0 Enthaltung 1