

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.01.2019
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	019/2019-6
Stand	21.12.2018

Betreff Mitteilung betr. Umbau und Sanierung von Teilen des Bayerhofes in Hersel zu Wohnungen und Büroeinheit

Sachverhalt:

Grundstück: Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstück 444, Bayerstraße 38

Bauvorhaben: Umbau und Sanierung der Hofanlage Bayerhof.

Bauleitplanung: Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans He 220A. Dieser setzt für das Grundstück Dorfgebiet fest.

Erschließung: Ist gesichert.

Stellungnahme:

Beim Bayerhof handelt es sich um eine denkmalgeschützte, vierflügelige Hofanlage, welche momentan überwiegend ungenutzt ist. Lediglich das zweigeschossige Wohnhaus wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt.

Antragsgegenstand ist die Sanierung und der Umbau der L-förmig, nord- und südöstlich gelegenen Flügel. Hier sollen insgesamt 12 Wohnungen sowie eine Büroeinheit entstehen. Die eingeschossigen Seitentrakte des Haupthauses (Bauteil A, Vorbau und ehem. Milchküche) werden zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Bungalow „Ilse“ (Bauteil B ohne Denkmalwert) des nordöstlichen Flügels wird zu einem 2-geschossigen Satteldachgebäude aufgestockt, der Gewölbekeller um einen Glasanbau mit Dachterrasse erweitert und dient zukünftig als Büroeinheit.

Die Dächer der anschließenden ehem. Rüben- und Rheinhalle (Bauteil C) werden zum Rhein hin mit Dachterrassen bzw. Dachterrassen mit Flachdachgauben zu Wohnzwecken ausgebaut. Den beantragten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen steht aus denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

Die 23 notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Hofanlage und auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Zufahrt zur Pkw-Garage im Untergeschoss der Rheinhalle liegt teilweise im Außenbereich. Im Verfahren wurden die Untere Wasserbehörde, die Obere Wasserbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie das Amt für Denkmalpflege im Rheinland beteiligt. Alle Fachbehörden haben keine Bedenken geäußert, bzw. soweit erforderlich das Benehmen hergestellt.

Öffentlich-rechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Die Verwaltung beabsichtigt für das Vorhaben eine Baugenehmigung zu erteilen.

Anlagen zum Sachverhalt:

Lageplan

Ansicht 1

Ansicht 2

Ansicht 3