



Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 954/2019 - 1

Fachbereich: FB 4 ml
15456/2019
Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr
Datum: 04.11.2019

Beratungsfolge

Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

25.11.2019

Gegenstand

Bauvoranfrage zum Neubau einer Kfz-Werkstatt mit Büros für einen ADAC-Abschleppdienst nach Abbruch der bestehenden Werkstatt auf dem Grundstück Birkenweg 25, Gemarkung Rösrath, Flur 5, Flurstücke 1384, 2062

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Beratungsergebnis			
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 einer Bauvoranfrage den Neubau einer Kfz-Werkstatt mit 4 Hebebühnen und einer Büroetage auf dem Grundstück Birkenweg 25, Gemarkung Rösrath, Flur 5, Flurstücke 1384 und 2062. Das bestehende Werkstattgebäude soll abgebrochen werden. Die Büroetage soll die Büros sowohl für die Kfz-Werkstatt als auch den ADAC-Abschleppdienst aufnehmen.

Es sollen insgesamt 24 Pkw- sowie 2 Lkw-Stellplätze neu angelegt werden. Damit entspricht die Gesamtzahl den aktuell angewandten Rechtsgrundlagen und zudem auch den Vorgaben der neuen Stellplatzverordnung. Die Stellplätze müssten teilweise über eine Stellplatzbaulast gebunden werden. Alternativ dazu kann eine Vereinigungsbaulast beider Flurstücke vorgenommen werden.

Es handelt sich bei dem Grundstück um ein ebenes Gelände ohne signifikantes Gefälle. Die Grundstücksfläche beider Flurstücke beträgt zusammen 1.210 m². Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Erschließung ist somit gesichert.

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 100 „Einzelhandelsstruktur entlang der Kölner Straße“. Da dieser nur die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung festlegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens 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 einerseits durch Ein- bis Zweifamilienhäuser mit bis zu zweigeschossiger, offener Bauweise, andererseits aber auch durch die Existenz weiterer Gewerbebetriebe, wie das Höffner Möbelzentrum gegenüber oder das Autozentrum Matthes direkt nebenan, aus. Somit wird das Gebiet als Mischgebiet eingestuft, eine Nutzung als Kfz-Werkstatt ist also zulässig. Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine Schallprognose erstellt, die die Einhaltung der geforderten Höchstwerte bestätigt.

Das Grundstück Nr. 26 (Autozentrum Matthes) weist eine GRZ von ca. 0,42 netto (nur Gebäude) auf. Für das geplante Vorhaben ergibt sich eine GRZ von 0,39, legt man beide Flurstücke zugrunde. Auch in diesem Punkt ist das Gebot des Einfügens also erfüllt.

Zur Prüfung schalltechnischer Aspekte des Antrages wurde die Umweltbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises beteiligt. Eine positive Stellungnahme liegt vor.

Der Antragsteller betreibt nach eigener Aussage eine Kfz-Werkstatt bereits seit 1998 und hat diese Leistungen auch im Rahmen seines Gewerbes angemeldet. Der Betrieb ist Innungsmitglied der Kfz-Innung Bergisches Land. Ein Kfz-Meister ist fest angestellt. Zudem liegt eine schriftliche Bestätigung vor, dass die beantragten Räumlichkeiten ausschließlich im eigenen Betrieb genutzt werden sollen.

Da das geplante Gebäude die Vorgaben aus der Nachbarschaft in Bezug auf GRZ, Geschossigkeit, Nutzung, etc. weitestgehend einhält, sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag

Im Auftrag

Christoph Herrmann
Dezernent

Gerhard Huck
Bereichsleiter

Beschreibung