



Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 165/2021

Fachbereich: 17042/21 ml
Planen, Bauen,
Umwelt, Verkehr
Datum: 23.03.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

Termin

26.04.2021

Gegenstand

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und 6 Doppelparkern auf dem Grundstück Bensberger Straße 307, Gemarkung Forsbach, Flur 6, Flurstücke 327, 328 und 329

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt dem Antrag nicht 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 eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bensberger Straße 307, Gemarkung Forsbach, Flur 6, Flurstücke 327, 328, 329.

Die auf dem Baugrundstück befindlichen baulichen Anlagen (Wohnhaus und Doppelgarage) werden im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen.

Für das Bauvorhaben sollen 17 Stellplätze neu angelegt werden. Davon sind 12 Stellplätze in so genannten Doppelparkern (hydraulische Vorrichtung, mit der 2 Autos übereinander geparkt werden können) geplant. Rein rechnerisch entspricht die Zahl der notwendigen Stellplätze den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 670 m² auf und fällt nach Südwesten hin um etwa ein Geschoss ab.

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 Abs. 4 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -. 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.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Erschließung ist somit gesichert.

Das Baugebiet wird in Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Eigenart der näheren Umgebung stellt sich sowohl hinsichtlich der Art als auch der Nutzung als sehr heterogen dar. Es sind sowohl reine Wohnhäuser, aber auch Gebäude mit gemischter Nutzung oder vollständig gewerblich genutzte Häuser vorhanden. Dabei kann regelmäßig von einer 2 bis 3-geschossigen Bauweise ausgegangen werden, bei der alle Dachformen vertreten sind.

Durch die Genehmigung eines reinen Wohnhauses wird der Gebietscharakter des Mischgebiets nicht verfremdet, da auch durch den Abbruch des Bestandsgebäudes keine Gewerbeflächen wegfallen.

Die Grundfläche des Baukörpers beträgt etwa 200 m² und bewegt sich somit im Rahmen, der von den beiden Nachbargebäuden (Hsnr. 303: 265 m² und Hsnr. 309a: 225 m²) vorgegeben wird. Allerdings liegt die zu erwartende GRZ 2 (einschl. aller Stellplätze, Zufahrten und befestigter Flächen) weit über 0,90 und damit auch deutlich über dem gem. § 19 BauNVO vorgegebenen Höchstmaß von 0,80.

Das geplante Gebäude weist straßenseitig vier, gartenseitig bereits fünf optisch wirksame Geschosse auf. Hinsichtlich der Gebäudehöhen fügt es sich nicht in die direkte Umgebungsbebauung ein. Das gegenüberliegende Wohnhaus Nr. 296 ist als „Ausreißer“ zu betrachten, der nicht prägend für das zu betrachtende Baugebiet ist und somit nicht als Vergleichsmaßstab dienen kann, da sonst eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung in Gang gesetzt würde.

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend durch Doppelparker sichergestellt. Dies widerspricht jedoch der in der letzten Sitzung vom 08.03.2021 beschlossenen und durch den Rat am 22.03.2021 bestätigten 1. Nachtragssatzung der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath. Zudem ist ein Stellplatz so angelegt, dass nur rückwärts auf die Bensberger Straße ausgeparkt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude in Bezug auf die geplanten Höhen nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die geplante Grundstücksausnutzung ist zumindest kritisch zu sehen und die notwendigen Stellplätze können nicht nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung verweigern.

Im Auftrag

Im Auftrag

Christoph Herrmann
Dezernent

Gerhard Huck
Bereichsleiter