



Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 271/2021

Fachbereich: 17549/21 ml
Planen, Bauen, Umwelt,
Mobilität

Datum: 19.11.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

Termin

07.12.2021

Gegenstand

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Blumenweg 4, Gemarkung Rösrath, Flur 11, Flurstücke 30 und 137

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 eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten auf dem Grundstück Blumenweg 4, Gemarkung Rösrath, Flur 11, Flurstücke 30 und 137. Dabei handelt es sich um 2 Baukörper, ein dreigeschossiges Vorder- und ein zweigeschossiges Hinterhaus. Beide Gebäudeteile werden durch ein mittiges Treppenhaus miteinander verbunden. Fünf Wohneinheiten sind im vorderen und zwei Wohnungen im hinteren Baukörper untergebracht. Das auf dem Baugrundstück befindliche Bestandsgebäude wird im Vorfeld der Baumaßnahme abgebrochen.

Für das Bauvorhaben sollen 9 Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem vorderen Gebäudeteil bzw. 6 weitere auf der Fläche davor neu angelegt werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze erfüllt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 1.114 m² auf und steigt in nördlicher Richtung um etwa 2,00 m an.

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 öffentl. Verkehrsfläche, die Erschließung ist somit gesichert.

Das Baugebiet der näheren Umgebung ist in erster Linie durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung kleinerer Wohngebäude mit uneinheitlichen Dachformen geprägt. Vereinzelt ist aber auch Geschosswohnungsbau zu finden.

Durch die Aufteilung des Vorhabens in 2 Baukörper und einer damit verbundenen, getrennten Betrachtungsweise liegt das Vorhaben in Bezug auf seine Grundfläche zwar am oberen Rand, fügt sich aber dennoch in die Umgebungsbebauung ein.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist die für das vordere Haus vorgesehene Dreigeschossigkeit lediglich am Gebäude „An der Merlenburg 1“ noch einmal zu finden. Da der Entwurfsverfasser jedoch insbesondere die straßenseitige Fassade des vorderen Hauses durch stark ausgeprägte Rücksprünge auflöst und auch das dritte Geschoss als allseitig zurückspringendes Staffelgeschoss ausbildet, fügt sich der Gebäudeteil nach Ansicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Der rückwärtige Gebäudeteil wird auf 2 Geschosse reduziert und liegt damit im Vergleichsmaßstab des näheren Baugebiets.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen zwar ausreizt, sich aber noch in diesen einfügt. Daher sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben zustimmen.

Im Auftrag

Christoph Herrmann
Dezernent

Anlage: Planvorlagen

Im Auftrag

Gerhard Huck
Bereichsleiter