



Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 302/2022

Fachbereich: 17607/21 ml
Planen, Bauen, Umwelt,
Mobilität

Datum: 22.02.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

Termin

14.03.2022

Gegenstand

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE und Tiefgarage sowie eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Kölner Straße 7, Gemarkung Rösrath, Flur 2, Flurstück 2295

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der beantragten Befreiungen 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 eines Bauantrags im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage sowie eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Kölner Straße 7, Gemarkung Rösrath, Flur 2, Flurstück 2295.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 20 PKW-Stellplätze ausgelöst, von denen 11 in der Tiefgarage und weitere 9 im hinteren Bereich des Grundstücks angelegt werden sollen. Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Das Baugrundstück erstreckt sich zwischen der Kölner Straße im Norden und der Gleisanlage der RB 25 im Süden und steigt in südlicher Richtung um ca. 2,50 m an. Die Gesamtfläche des Baugrundstücks beträgt 1.407 m².

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 20 „Stuppheide“, wobei für das Mehrfamilienhaus die Urschrift (Teilgebiet 4), für das Zweifamilienhaus im hinteren Bereich die 1. Änderung (Teilgebiet 3) anzusetzen ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

Nach den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung in beiden Teilgebieten bestimmt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in den für diesen Bebauungsplan gültigen Fassungen.

Von folgenden Festsetzungen soll im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erteilt werden:

- | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| a) Bauweise: | geschlossen | (Teilgebiet 3 und 4) |
| b) überbaubare Grundstücksflächen: | Baugrenzen | (Teilgebiet 3 und 4) |
| c) Tiefgarage: | nicht zulässig | (Teilgebiet 4) |
| d) Erschließung: | nicht von der Kölner Straße | (Teilgebiet 3) |

Begründung:

Zu a) und b): Schon mit der Genehmigung des Bauvorhabens in der Kölner Straße 11 (Az.: 6144/2009) wurde von beiden Festsetzungen (Bauweise, Baugrenzen) befreit. Durch die genehmigte Drehung des Baukörpers lässt sich der ursprüngliche Gedanke einer geschlossenen Bauweise im Bebauungsplangebiet nicht mehr aufrechterhalten. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses in der Kölner Straße 7 nimmt die Baufluchten des Gebäudes in der Kölner Straße 11 auf. Dabei wird die nördliche Baugrenze um bis zu 9 m, die südliche Baugrenze um ca. 6 m überschritten. Durch das um 90 Grad gedrehte Gebäude wird zudem erreicht, dass die Hauptfassaden der Wohnungen von der stark befahrenen Kölner Straße abgewandt liegen. Für das Zweifamilienhaus ist eine nur geringfügige Überschreitung (80 cm) der Baugrenze durch das Treppenhaus geplant, was einer besseren barrierefreien Erschließung geschuldet ist.

Zu c): Die Unzulässigkeit von Tiefgaragen wurde vor dem Hintergrund des Verkehrsaufkommens aus den 1970er Jahren festgesetzt und ist für heutige Verhältnisse nicht mehr angemessen. Aus heutiger Sicht gibt die Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath den erforderlichen Rahmen notwendiger Stellplätze vor. Um diesen Anforderungen bei gleichzeitiger Ausnutzung des zulässigen Baurechts (z. B. zwingend 3 Vollgeschosse) gerecht zu werden, ist der Bau einer Tiefgarage unumgänglich. Folgerichtig wurde daher bereits beim Bauvorhaben im Brückenweg 3 (Az.: 14516/2018) von dieser Festsetzung befreit.

Zu d): Die Erschließung des südlichen Bereichs des Baugrundstücks (Teilgebiet 3) von der Kölner Straße aus wird durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. In der ursprünglichen Planung wurde eine gesonderte Fläche für die Erschließung entlang des Bahndamms ausgewiesen. Diese Fläche berücksichtigte aber die damals vorhandenen Grundstückszuschnitte, die so heute nicht mehr existieren. Aus heutiger Sicht müsste die Erschließung über private Drittgrundstücke erfolgen, was unrealistisch ist. Sofern also das Baurecht des südlichen Baufeldes ausgeschöpft werden soll, ist eine Erschließung von der Kölner Straße zwingend erforderlich. Diesbezüglich hat der Antragsteller eine Angrenzerzustimmung eingeholt.

Die Voraussetzungen zur Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB sind erfüllt. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, weil die Grundzüge des hier maßgeblichen Bebauungsplans durch die Vielzahl von Befreiungen und Abweichungen, die in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden, nicht mehr umsetzbar sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie z. B. GRZ, GFZ oder Geschossigkeit, werden eingehalten.

Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben einschließlich der beantragten Befreiungen seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag

Im Auftrag

Herrmann
Dezernent

Huck
Bereichsleiter

Anlage: Bauzeichnungen