



Die Bürgermeisterin

## Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 304/2022

Fachbereich: 17458/2021 ml  
Planen, Bauen, Umwelt,  
Mobilität

Datum: 23.02.2022

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

### Termin

14.03.2022

### Gegenstand

**Nachträgliche Nutzungsänderung von Stallgebäuden in Wohnen, Schaffung einer zweiten Wohneinheit und Errichtung einer Dachgaube für den 2. Rettungsweg auf dem Grundstück Hasbacher Straße 97, Gemarkung Hasbach, Flur 4, Flurstück 516**

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

<b>Beratungsergebnis</b>			
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

Die Antragsteller beantragen im Rahmen eines Bauantrags die nachträgliche Legalisierung einer Nutzungsänderung eines Stallgebäudes in Wohnraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit sowie die Errichtung einer Dachgaube und einer Außentreppe für den 2. Rettungsweg. Das Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück Hasbacher Straße 97, Gemarkung Hasbach, Flur 4, Flurstück 516.

Das annähernd eben verlaufende Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und weist eine Gesamtfläche von 1.333 m<sup>2</sup> auf.

Die Antragsteller sind nicht nach § 35 Abs. 1 privilegiert. Nach Abs. 2 können aber sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Erschließung ist somit gesichert.

Zwar werden öffentliche Belange beeinträchtigt, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Gemäß Abs. 4 kann sonstigen Vorhaben im Sinne des Abs. 2 dieser Umstand aber nicht entgegengehalten werden, wenn es sich nach Nr. 5 um die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen handelt, das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung verhältnismäßig und den Wohnbedürfnissen angemessen ist und das Gebäude vom Eigentümer selbst bzw. seiner Familie genutzt wird.

Die Antragsteller haben unter dem Az.: 17227/2021 bereits einen Bauantrag eingereicht, der die Errichtung eines massiven, zweigeschossigen Anbaus vorsah. Nach dem Hinweis der Verwaltung, dass diese Erweiterung unverhältnismäßig gegenüber dem Bestandsgebäude sei, eine Genehmigungsfähigkeit daher nicht in Aussicht gestellt werden kann und die Legalisierung der aktuell bestehenden Wohnnutzung das Maximum dessen darstellt, was planungsrechtlich zulässig ist, wurde dieser Antrag zurückgezogen.

Mit dem jetzt vorliegenden Antrag werden die vorstehend genannten Voraussetzungen des Abs. 4 Nr. 5 nach Ansicht der Verwaltung sämtlich erfüllt. Die für das Bauvorhaben gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath erforderlichen Pkw-Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Im Verfahren wurde die untere Landschaftsschutzbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises beteiligt. Eine positive Stellungnahme (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) unter Berücksichtigung der üblichen Ausgleichsmaßnahmen liegt vor.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erhöhten Belastungen für den schutzbedürftigen Außenbereich (z. B. durch zusätzliche Bodenversiegelung o. ä.). Durch die Genehmigung des Antrags wird der Familien aber die Existenzgrundlage gesichert. Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben zustimmen.

Im Auftrag

Christoph Herrmann  
Dezernent

Im Auftrag

Gerhard Huck  
Bereichsleiter

Anlage: Bauzeichnungen