



Die Bürgermeisterin

## Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 472/2023

Fachbereich: 18468/22 ml  
Planen, Bauen, Umwelt,  
Mobilität

Datum: 22.02.2023

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

### Termin

27.03.2023

### Gegenstand

**Nutzungsänderung einer Großwäscherei in einen Versandhandel für Autoteile auf dem Grundstück Kölner Straße 106, Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 3397**

### 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

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Bauantrages die Nutzungsänderung einer ehemaligen Wäscherei in einen Versandhandel für Autoteile auf dem Grundstück Kölner Straße 106, Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 3397. Es handelt sich dabei um einen reinen Internetversandhandel für Turbolader und Zubehör. Es findet kein Kundenverkehr und auch keine Reparatur- oder Einbautätigkeit statt. Die Betriebszeiten liegen zwischen 9:00 und 18:00 Uhr an den Werktagen. Innerhalb dieser Zeiten ist mit einem Lieferverkehr von 2 bis 4 Lieferungen pro Tag zu rechnen

Für das Vorhaben werden 4 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück angelegt. Die Zahl der Stellplätze entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Es handelt sich um ein annähernd eben verlaufendes Baugrundstück mit 1.525 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Das beantragte Bauvorhaben liegt zwar formal außerhalb der Ortslagenabgrenzung. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde jedoch festgestellt, dass es eindeutig am Bebauungszusammenhang teilnimmt und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens somit nach § 34 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zu richten hat.

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 Erschließung erfolgt über ein Drittgrundstück, das sich aber im Besitz des gleichen Eigentümers befindet. Entsprechende Baulasten sind beantragt und werden im Verfahren eingetragen, die Erschließung ist somit gesichert.

Das Vorhaben schließt direkt an den Bebauungsplan 100 „Einzelhandelsstruktur entlang der Kölner Straße“ an. Die ehemalige Wäscherei existierte seit mehreren Jahrzehnten und wurde erst Mitte 2021 aufgegeben. Mit dem beantragten Vorhaben wird eine genehmigte gewerbliche Nutzung also fortgeführt. Bauliche Veränderungen werden lediglich im Gebäude durchgeführt und haben keine Auswirkungen auf das Gebäudevolumen. Somit fügt sich das Vorhaben sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Im Verfahren wurde das Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises beteiligt. Hinsichtlich der Gewässerbewirtschaftung bestehen keine Bedenken. Bezüglich der gewerblichen Abwasserbeseitigung wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt festgelegt, die Entwässerung des Niederschlagswassers der Hof- und der Dachfläche in den angrenzenden Teich zu führen. Dies wurde in der Vergangenheit bereits so praktiziert, eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wurde allerdings nie erwirkt. Im Rahmen des Verfahrens wird dies jetzt nachgeholt. Ein entsprechender Antrag wurde bereits gestellt.

Mit dem beantragten Vorhaben wird eine bisher schon vorliegende gewerbliche Nutzung weitergeführt und vorhandene Missstände beseitigt. Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag

Im Auftrag

Herrmann  
Dezernent

Huck  
Bereichsleiter

### Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt

ja

nein

Betroffene Haushaltsjahre

.....

Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von ..... €

einmalig

jährlich

### Auswirkungen für den Klimaschutz \*

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

keine	positiv	negativ	nicht eindeutig
			X

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

Wasserhaushalt	Hochwasserschutz	Kleinklima	Fauna u. Flora

Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

keine	positiv	negativ	Nicht eindeutig
			X

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen

.....

\* (zutreffendes bitte ankreuzen)