



Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 491/2023

Fachbereich: 18676/23 ml
Planen, Bauen, Umwelt,
Mobilität

Datum: 15.05.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

Termin

05.06.2023

Gegenstand

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Ahornweg 1, Gemarkung Rösrath, Flur 3, Flurstück 3720

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

Die Antragsteller beantragen im Rahmen einer Bauvoranfrage die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Ahornweg 1, Gemarkung Rösraath, Flur 3, Flurstück 3720. Dabei sollen 3 Ladenlokale im EG mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 220 m² sowie 13 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 900 m² entstehen.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 24 Pkw-Stellplätze neu angelegt. Davon sind 15 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, die restlichen Stellplätze liegen oberirdisch im Grundstücksbereich Ecke Ahornweg/Mietzenbroich. Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rösraath. Für die Ladenfläche sind insgesamt 6 Stellplätze erforderlich, die sämtlich oberirdisch zugeordnet werden, damit die Tiefgarage ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten bleibt.

Das Vorhaben wurde dem Ausschuss als Bauvoranfrage in einer ersten Fassung im Rahmen der Sitzung vom 29.08.2022 (Drucksache 366/2022, Az.: 18139/2022) zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Ausschuss hat dem Vorhaben seinerzeit zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung aber gebeten, die Einwendungen, die hinsichtlich der Anordnung der Tiefgaragenzufahrt am Birkenweg, sowohl von Anwohnern als auch später vom Landesbetrieb Straßen NRW vorgebracht wurden, zu prüfen.

In direkter Konsequenz dieser Prüfung und der Verhandlungen mit den Antragstellern wurde der Antrag am 06.12.2022 zurückgezogen und überarbeitet. Die jetzt vorliegende Fassung unterscheidet sich gegenüber der ursprünglichen Version wie folgt:

1. Die Tiefgaragenzufahrt wird an die Straße „Mietzenbroich“ verlegt. Damit wird ein evtl. Unfallschwerpunkt im Kreuzungsbereich „Birkenweg-Ahornweg-Kölner Straße“ von vorne herein entschärft.
2. Die geplante Grundfläche wird deutlich reduziert.
3. Dafür wird das Gebäude insgesamt um ca. einen Meter höher geplant.

Das geplante Vorhaben ist nach wie vor nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dass sich das Gebäude in seine Umgebungsbebauung einfügt, wurde bereits im ersten Entwurf festgestellt. Da der Entwurf in seinen Grundzügen kaum verändert wurde, hat diese Einschätzung auch trotz der leichten Erhöhung des Baukörpers Bestand.

Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben erneut zustimmen.

Im Auftrag

Christoph Herrmann
Dezernent

Im Auftrag

Gerhard Huck
Bereichsleiter

Anlage: Bauvorlagen

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)