



Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 847/2018

Fachbereich: 15240 / 2018 Hu
Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr

Datum: 07.11.2018

Beratungsfolge

Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

26.11.2018

Gegenstand

Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern in Rösrath, Berg. Landstraße 73, Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstück 95

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in Rösrath, Berg. Landstraße 73, Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstück 95, 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			
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<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 die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern nach Abriss der bestehenden Autowerkstatt Löhmer (Bergische Landstraße 73).

In der Sitzung am 08.10.2018 wurde unter Drucks.-Nr. 812/2018 bereits über eine mögliche Bebauung auf diesem Grundstück beraten.

Der damalige Antragsteller wurde seitens der unmittelbaren Nachbarschaft auf mögliche Schäden an deren Immobilien durch einen geänderten Grundwasserverlauf und die geplanten Firsthöhen angesprochen und um eine Überplanung gebeten.

Aufgrund dessen hat er seine vorherige Planung in 2 wesentlichen Punkten entsprechend modifiziert:

1. In der jetzigen Planung soll auf den Bau der Tiefgarage und der Kellergeschosse verzichtet werden, damit sich die Grundwasserströme nicht verändern und somit Schäden an den Nachbargebäuden verhindert werden können.
2. Die Firsthöhe des straßenseitigen Gebäudes wird gegenüber der damaligen Planung um 1,60 m abgesenkt, sodass die neue Firsthöhe die vorhandene Firsthöhe des Gebäudes Hausnummer 69 jetzt um 51 cm unterschreitet.
Die Firsthöhe des hinteren Gebäudes soll gegenüber der damaligen Planung auch um 1,20 m herabgesetzt werden. Weiterhin wurde das Dachgeschoss so geplant, dass es jetzt deutlich von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zurückspringt.

Der vordere Baukörper soll wie bisher mit sechs Wohneinheiten an der Bergischen Landstraße errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten bei dem hinteren Baukörper bleibt auch unverändert. Es sollen hier 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Für die beiden Wohnhäuser sind insgesamt 17 Stellplätze erforderlich. Diese sollen jetzt oberirdisch zwischen den beiden Gebäuden errichtet werden. Geplant ist hier eine Kombination aus begrünter Carportanlage mit offenen Stellplätzen.

Das straßenseitige Gebäude und das hintere Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt werden.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Plänen zu entnehmen.

Das Grundstück selbst ist nach § 34 (innerhalb Ortslagenabgrenzung) zu beurteilen. Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Baugrundstück besitzt eine Größe 1568 m². Die Grundflächenzahl für die beiden Wohnhäuser beträgt wie in der vorherigen Bauvoranfrage ca. 0,30. Die Gebäudeform hat sich insoweit verändert, dass die Gebäude nun länglicher, aber auf der Giebelseite deutlich schmaler werden sollen.

Im direkten Umfeld des Baugrundstücks befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser ähnlicher Ausprägung (zweigeschossig mit Satteldach).

Das Vorhaben fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Da der beantragten Planung keine öffentlichen Belange entgegenstehen, sollte der Ausschuss die Zustimmung auf dem Grundstück Gemarkung Bleifeld, Flur 8, Flurstück 95 in der vorliegenden Form erteilen.

Im Auftrag

Herrmann
Dezernent

Im Auftrag

Huck
Bereichsleiter