



3

StädteRegion Aachen

StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

An den
Bürgermeister der
Gemeinde Roetgen
Hauptstr. 55
52159 Roetgen

FB6

27.4.18

Fri

12/4/18

Vorhaben

Aufstockung des geplanten Kellergeschosses mit 2 Serviceapartements
mit einer Gewerbeeinheit – Büronutzung
hier: Nachtrag zur Baugenehmigung vom 31.03.2017: Az:1034/2016
sowie zur Baugenehmigung vom 16.09.2016; Az: 536/2016
1. Zufahrt, 2. Errichtung von offenen Garagen und Abstellräumen, 3.
Neuordnung der Stellplätze

Antragsteller

[REDACTED]

Grundstück Roetgen, Roetgen, Münsterbildchen 4
Gemarkung Roetgen
Flur 13
Flurstück 159

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 07.03.2018 ging hier ein Nachtragsbauantrag [REDACTED]
auf Erteilung einer Baugenehmigung für 1. die Anlegung Zufahrt, 2. die Er-
richtung von offenen Garagen und Abstellräumen und 3. die Neuordnung der
Stellplätze auf dem oben genannten Grundstück ein.

Nach meiner fachlichen Beurteilung hat die Antragstellerin einen Anspruch
auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Das in Rede stehende Grundstück wird nicht von einem Bebauungsplan im
Sinne des § 30 BauGB erfasst. Es liegt jedoch gemäß der Innenbereichssat-
zung der Gemeinde Roetgen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB.

Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird über Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35
BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im

Der Städteregionsrat

A 63 / Amt für Bauaufsicht
und Wohnraumförderung
A63.1 / Bauaufsicht

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefon Durchwahl
0241 / 5198-2539
Telefax
0241 / 5198 - 80630
E-Mail
arno.ernst
@staedteregion-aachen.de

De-Mail *
bauordnungsamt@
staedteregion-aachen.de-
mail.de

Auskunft erteilt
Herr Ernst
Raum
A1006

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
00187/2018-09

Datum
20.04.2018

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.
staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 04
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 08
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37,
51, 54, SB 63 bis Haltestelle
Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fuß-
weg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur
StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise
unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Mit Schreiben vom 14.03.2018 habe ich Sie um Erteilung des Einvernehmens gebeten.

Mit Schreiben vom 26.03.2018 teilen Sie mir mit, dass das Einvernehmen aus planungs- und erschließungsrechtlichen Gründen versagt wird. Nähere Angaben hierzu haben Sie nicht gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

Nach § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Maßstabsbildend im Sinne des § 34 ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

Die nähere Umgebung ist für die in § 34 Abs. 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Die Merkmale, nach denen sich ein Vorhaben in Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, sind jeweils unabhängig voneinander zu prüfen. Es ist durch Rechtsprechung anerkannt, dass bei der Ermittlung des Gebietscharakters der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung größer zu ziehen ist als z.B. bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstückes.

Im vorliegenden Falle ist unstrittig von einem MI-Gebiet auszugehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Folglich fügt sich das gewerbliche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist auch nach § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art auch dort zulässig. Das Vorhaben verletzt auch keine nachbarschützenden Vorschriften und erweist sich gegen über den Nachbarn nicht als rücksichtslos. Ein Verstoß gegen das in § 15 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück liegt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigung durch ein Mischsystem und die öffentliche Trinkwasserversorgung ist vorhanden. Ebenso ist die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert. Dies haben Sie mit Ihrer planungsrechtlichen Stellungnahme vom 26.03.2018 ausdrücklich bestätigt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung liegen vor und werden ausschließlich durch die nach hiesiger Rechtsauffassung rechtswidrige Versagung des gemeindlichen Einvernehmens unterlaufen.

Ich bitte Sie daher, die vorgenannte Rechtsauffassung dem Bauausschuss mit der Bitte vorzulegen, den Sachverhalt unter Berücksichtigung der entsprechenden Rechtslage erneut zu beraten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bitte teilen Sie mir den Beschluss des Bauausschusses bitte bis spätestens zum

20. Mai 2018

mit.

Darüber hinaus bitte ich zu beachten, dass sich je nach Beschlusslage eine Beanstandungspflicht des Bürgermeisters gemäß § 54 Abs. 3 Gemeindeordnung ergeben kann. Auch dies bitte ich eigenständig zu prüfen. Hierbei bitte ich zu berücksichtigen, dass im konkreten Falle bereits zum 5. Male das rechtswidrig verweigerte gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden müsste. Dies habe ich im Übrigen zum Anlass genommen, erneut meine Kommunalaufsicht über den Sachverhalt zu informieren.

Sollte es letztendlich bei der Verweigerung des Einvernehmens verbleiben, so werde ich das Einvernehmen ersetzen (§ 2 Abs. 3 – Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches) und die beantragte Baugenehmigung erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

(Langohr)

Verteiler:

Adressat

A 15 – Kommunalaufsicht

Entwurf