



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2019/0113

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 – SF/Itz

Beschlussvorlage

vom 25.05.2019

öffentliche Sitzung

Betreff:

Nutzungsänderung von Leerstand in ein Restaurant im Ortsteil Roetgen,
Pilgerbornstraße 2, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstücke 1771 und 2289

Beratungsfolge:

Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Beratungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
04.06.2019	Bauausschuss	2019/0113	5			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Nutzungsänderung von Leerstand in ein Restaurant auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstücke 1771 und 2289, gelegen Pilgerbornstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung für die Aufnahme eines Restaurantbetriebes auf o.g. Grundstücken vor. Die geplante Nutzung erstreckt sich auf das Erd- und Untergeschoss. Die darüberliegenden Geschosse wurden in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt und sind nicht vom Änderungsantrag erfasst. Das Gebäude befindet sich an der Ecke Bundesstraße / Pilgerbornstraße.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Planungsrechtlich liegen diese somit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück 1771 wird im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Für das rückwärtige Grundstück 2289 stellt der FNP Wohnbaufläche dar. In der Umgebung sind insbesondere im Bereich der Bundesstraße Gewerbenutzungen, aber auch Wohnbauten vorzufinden. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Gebäude wurde bereits früher teilweise als Restaurant genutzt. Anschließend erfolgte eine Nutzung als Casino. Aufgrund des heutigen Leerstandes des betroffenen Bereiches, der bereits länger als zwei Jahre andauert, ist bei Wiederaufnahme einer Nutzung eine erneute Antragstellung erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen darstellt, ist an dieser Stelle sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung grundsätzlich zulässig. Zur Art der Nutzung und erneuten Aufnahme eines Restaurantbetriebes bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind mit 32 Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird die vorhandene Baumasse nicht vergrößert. Im rückwärtigen Teil soll ein in Holzständerbauweise errichteter eingeschossiger Anbau entfernt und stattdessen eine Fläche für Außengastronomie vorgesehen werden. Diese Nutzung soll laut der Betriebsbeschreibung auf den Zeitraum von 12.00 Uhr bis 20.00 Uhr begrenzt werden. Der Bereich ist bereits mit einer Einfriedung in Form eines Holzzaunes in Höhe von ca. 1,40m eingefasst. Da das Bestandsgebäude ansonsten in den Abmessungen nicht verändert werden soll, hat der Antragssteller auf das Beifügen von Ansichtszeichnungen verzichtet.

Der Antrag befindet sich noch in der bauordnungsrechtlichen Prüfung. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird verwaltungsseitig die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB empfohlen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) € Kann nicht abschließend beziffert werden		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung ja nein	Belastung für Folgehaushalte ja nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. CB
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Rk
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister

gez.
Klauss