Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:
2019/0151
Fachbereich / Aktenzeichen
FB 6 – SF/Hu

Beschlussvorlage
vom 15.08.2019

öffentliche Sitzung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“
- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	**Gremium:**	**Vorlagennummer:**	**TOP**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
03.09.2019	Bauausschuss	2019/0151				
24.09.2019	Gemeinderat					

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Vennhof“ wird beschlossen.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die Anlieger im Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Anlieger werden angeschrieben.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 3 BauGB erfolgt durch das Einholen von Stellungnahmen.

Sachverhalt:

Im Ortsteil Roetgen am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen. Das Grundstück verfügt über eine Anbindung an die Faulenbruchstraße sowie an die Bundesstraße B258.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. 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.

Der Eigentümer beabsichtigt die Erweiterung des Bestandsgebäudes um einen bzw. zwei weitere Baukörper. Der westliche Baukörper soll dabei eine ähnliche Nutzungsstruktur erhalten wie das Gebäude Faulenbruchstraße 1. Darüber hinaus soll zwischen diesen beiden Gebäuden ein weiterer Baukörper entstehen; dieser soll ebenfalls Mischgebietstypische Nutzungen (Wohnen/Gewerbe) aufnehmen. Einzelhandel soll jedoch in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der genannten Erweiterungswünsche soll eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes über ein Bauleitplanverfahren erfolgen. Es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren angestrebt. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie ein angrenzendes, großzügiges Wohngrundstück im Norden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1800, 1880 (teilweise), 2382, 2496, 2497, 2500 (teilweise), 2090, 2089, 2091 und 2092 der Flur 10 in der Gemarkung Roetgen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Der nördlich angrenzende, ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Faulenbruchstraße Süd“ wird im Regelverfahren erstellt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Artenschutzprüfung Stufe 1, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung liegen bereits vor und sind als Anlage beigefügt.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €	jährliche Folgekosten (geschätzt) €	voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	

Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr
529100	09-511-01	60-0		

Veranschlagung		Belastung für Folgehaushalte	
ja	nein	ja	nein

Rechtslage:

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

Der Bürgermeister

gez.
Klauss