



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2020/0110

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 / SF/Tho

Beschlussvorlage

vom 06.08.2020

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	2	-	-	-
18.08.2020	Bauausschuss	2020/0110	2			
08.09.2020	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 Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen. Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 (1) BauGB sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und 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. Dabei sind neben Wohnen gewerbliche Flächen im Bereich Dienstleistungen, Praxen etc. denkbar. Ergänzungen im Bereich des Einzelhandels sollen lediglich im Westen des Plangebiets und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden. Zur Steuerung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren angestrebt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit rund 1,3 ha ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung. 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 vor und sind als Anlage beigefügt. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Am 03.09.2019 wurde der Entwurf im Bauausschuss vorgestellt. Grundsätzlich bestand politisches Interesse an der Entwicklung des Standortes; jedoch wurde um eine Überarbeitung der Planung, insbesondere unter Berücksichtigung einer Reduzierung der Höhenentwicklung im Übergang zum B-Plan 27 „Grepptstraße III“, gebeten. Der Beschlussvorschlag wurde daher verwaltungsseitig zurückgezogen. Auf die Sitzungsvorlage 2019/0151 sowie Niederschrift wird verwiesen. Das Planungsbüro hat die Unterlagen überarbeitet und wird diese in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen. Parallel wurden bereits die Bezirksregierung Köln und die StädteRegion Aachen um eine Vorab einschätzung gebeten. Es wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt, da eine Anpassung der Plandarstellung im Flächennutzungsplan erfolgen soll. Der nördliche Bereich des Plangebietes entlang der Faulenbruchstraße ist als „Wohnbaufläche“ bzw. „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ dargestellt. Es wird die Darstellung einer gemischten Baufläche für das Plangebiet angestrebt. Dies kann im Wege der Berichtigung des FNPs erfolgen; ein eigenständiges Verfahren ist nicht notwendig. Verfahrensbegleitend wird außerdem noch ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Sofern bereits Rückläufe aus der genannten Behördenbeteiligung vorliegen sollten, werden diese in der Sitzung mitgeteilt.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				

Rechtslage:

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

Der Bürgermeister

Klauss