



Betreff

**Geplanter Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen im Ortsteil Roetgen, Rosentalstraße, Gemarkung Roetgen, Flur 6, Flurstück 1012
- hier: Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahme gemäß § 3 (2) der Satzung der Veränderungsperre**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (Entscheidung)	27.10.2020	Ö

Beschlussvorschlag:

Für den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 6, Flurstück 1012, gelegen Rosentalstraße, wird die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 3 (2) der hier geltenden Veränderungsperre als möglich erachtet, sofern bei Antragstellung keine Bedenken gegen die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans B-Plan 35 „Ortskern“ bestehen.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück im Ortsteil Roetgen den Neubau eines Einfamilienhauses mit seitlichen Garagen.

Aufgrund der allgemeinen aktuellen Entwicklung im Ortszentrum Roetgen bestand der Anlass, die künftige städtebauliche Entwicklung stärker an ortstypischen Siedlungsstrukturen zu orientieren, um einem Bedeutungsverlust entgegenzuwirken und das baukulturelle Erbe des Siedlungskerns nachhaltig zu sichern. Am 21.11.2019 hat der Rat der Gemeinde Roetgen daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ortskern“ im Ortsteil Roetgen beschlossen. Der Geltungsbereich von etwa 18,7 ha umfasst Flächen beidseitig von Teilen der Haupt- und der Rosentalstraße. Die zentrale Versorgungs- und Wohnfunktion des Ortskerns soll durch Aufwertung der Umfeldqualität sowie einer ortstypischen Gestaltung gestärkt, die Orientierung durch Sicherung von Blickbeziehungen zu ortsbildprägenden Gebäuden bzw. in offene Bereiche gestützt und Nachverdichtungspotentiale und -grenzen definiert werden. Auf Basis des 2017 erarbeiteten Gestaltgutachtens des Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen soll für die weiteren Entwicklungsmaßnahmen ein Rahmen gesetzt werden, der die Kontinuität der bisherigen historischen Entwicklung auch unter zeitgemäßen Anforderungen gewährleistet.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wurde eine Veränderungsperre gem. § 14 BauBG erlassen. Diese trat am 03.12.2019 in Kraft. Auf die Sitzungsvorlagen 2019/0217 und 2019/0193 sowie Niederschriften wird verwiesen. Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungsperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Das Grundstück liegt im o.g. Plangebiet. Somit gilt die Veränderungsperre auch für das geplante Vorhaben. Laut § 3 (1) der vorgenannten Satzung dürfen gem. § 14 (1) BauGB in dem von der

Veränderungssperre betroffenen Bereich Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden. Nach § 3 (2) der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 14 (2) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Antragsteller möchte kurzfristig eine Baugenehmigung beantragen und wird um die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre bitten. Er bittet vorab um Prüfung, ob das Vorhaben den Planungszielen des B-Plan 35 entgegensteht.

Es handelt sich bei dem eingeschossigen, ebenerdigen Gebäude nicht um ein untergeordnetes Bauvorhaben, aber um eine Einfamilienhausbebauung, die sich hinsichtlich der Baumasse und den Gestaltungsvorstellungen am Rahmen einer möglichen Gestaltungsvorgabe des Bebauungsplans orientiert. Daher ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Wohnnutzung keine Tatbestände geschaffen werden, die den Zielen des neu aufgestellten Bebauungsplanes entgegenstehen könnten. Eine Störwirkung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Baulücke durch die einzelne freie Parzelle und aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine Bebauung in der dargestellten Weise denkbar. Eine besondere und eventuell städtebaulich störende Wirkung ist aufgrund der Wohnfläche von ca. 150 qm und eingeschossigkeit nicht zu erwarten. Sofern man die Kriterien des § 34 BauGB zugrunde legen würde, fügt sich das Vorhaben planungsrechtlich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung ein.

Im Hinblick auf die Ergebnisse des Gestaltgutachtens wird eine straßenbegleitende Heckenpflanzung empfohlen. Gegen die geplante Dachform bestehen verwaltungsseitig keine Bedenken. Jedoch wird die beidseitige Planung von Garagen kritisch betrachtet, da so keine Sichtbeziehungen in rückwärtige Bereiche möglich sind. Der Bauherr hat hierzu unverbindlich angeboten, an einer Gebäudeseite einen Carport statt einer Garage herzustellen. Dieser Punkt ist im weiteren Verfahren noch zu diskutieren.

Sofern bei einer Bauantragsstellung auf die genannten Punkte ausreichend eingegangen wird, könnte verwaltungsseitig die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre in Betracht gezogen werden, sofern keine weiteren grundsätzlichen Bedenken zur Einhaltung der Planungsziele bestehen.

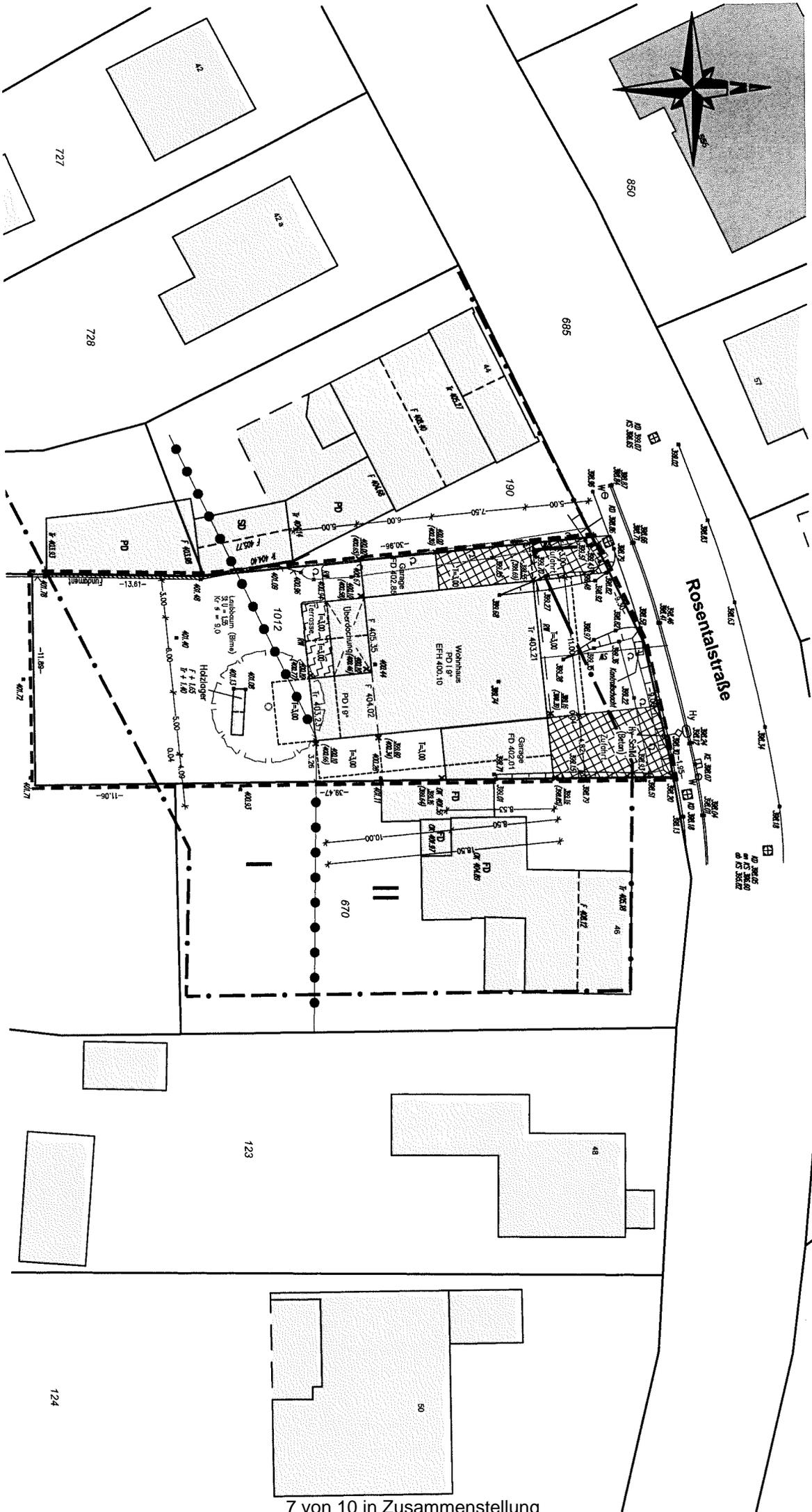
Rechtslage:

Gemäß der Hauptsatzung § 12 (2) e) fällt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für eine Ausnahme gemäß § 3 (2) der Satzung der Veränderungssperre nicht in die Zuständigkeit des Bauausschusses. Aufgrund des frühen Zeitpunktes im Bebauungsplanverfahren wird das Vorhaben dennoch vorgestellt. Es soll sichergestellt werden, dass das beantragte Vorhaben nicht dem Planungsziel der Gemeinde entgegensteht.

Finanzielle Auswirkung:

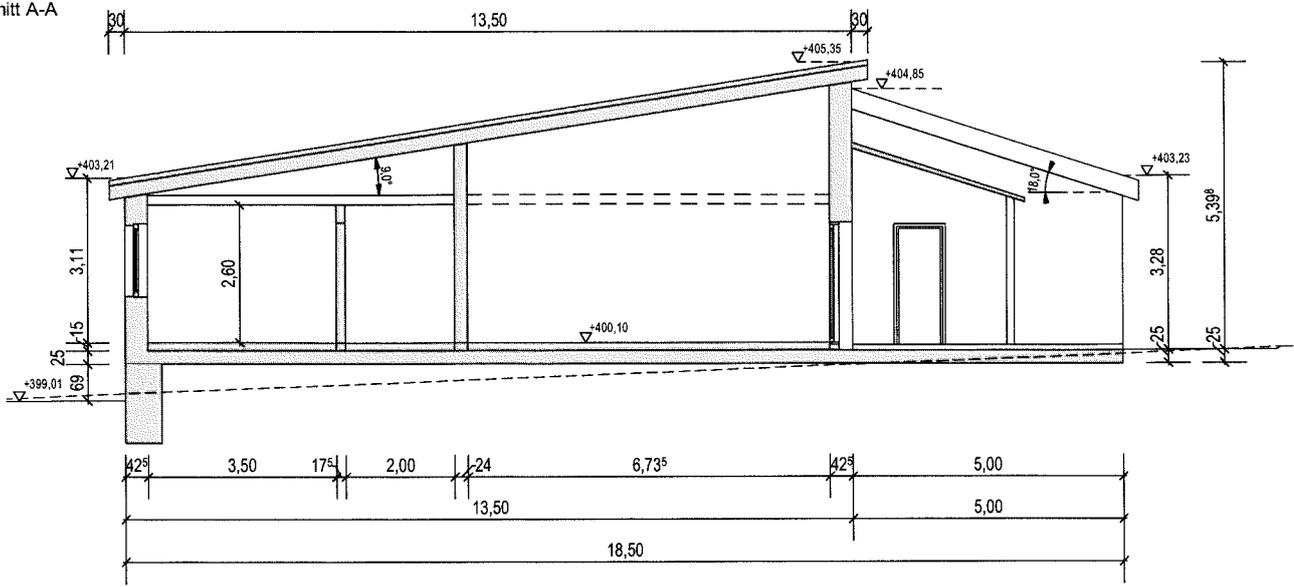
Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>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

**Keine
Anlage/n:**

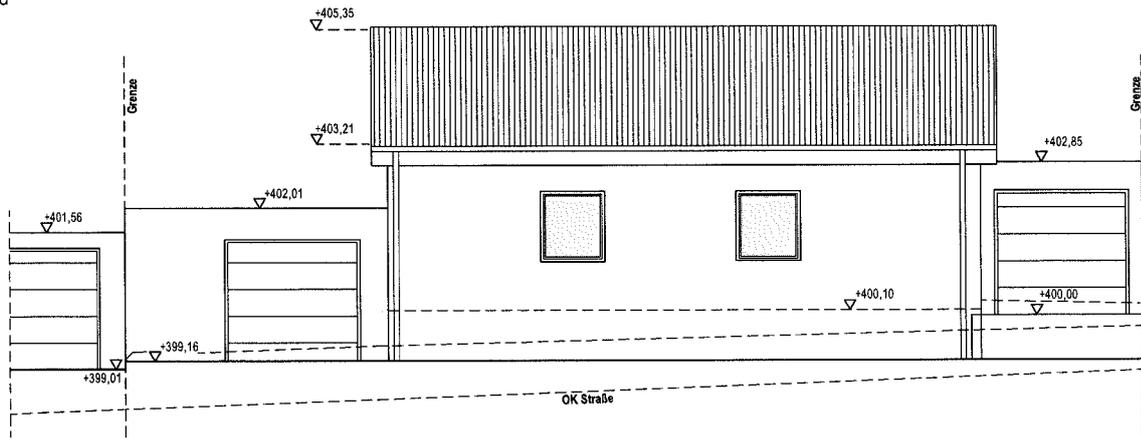


- VERKLEINERT -

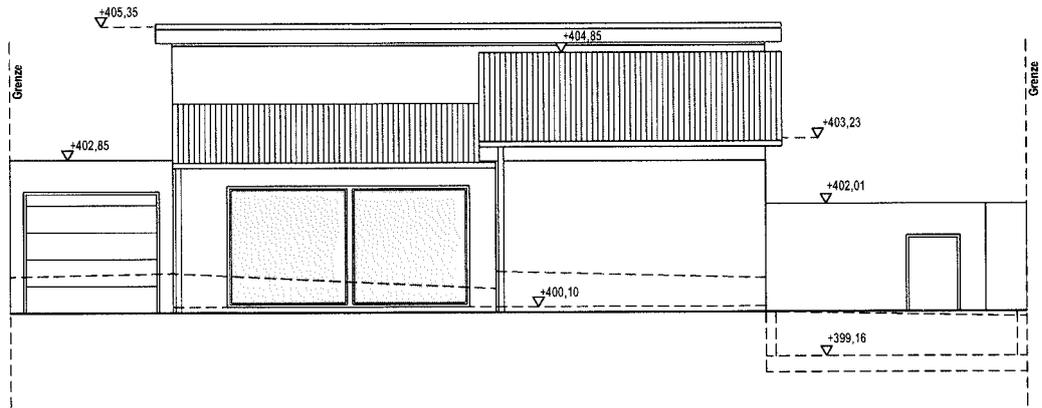
Schnitt A-A



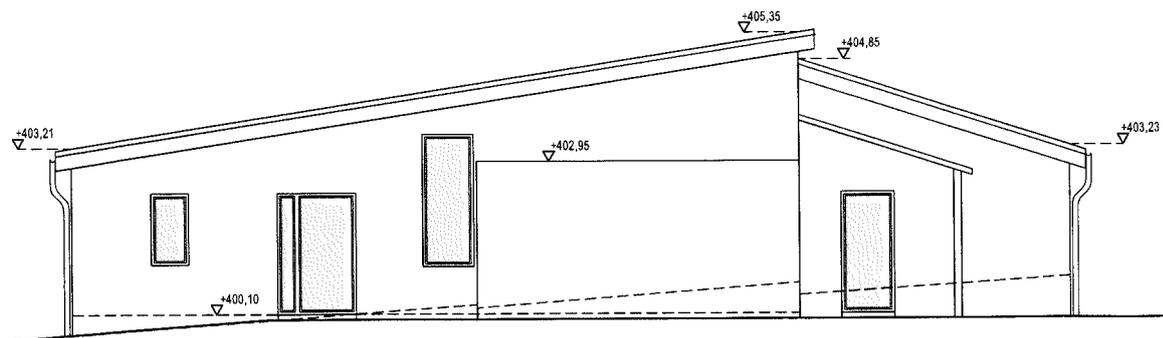
Ansicht Nord



Ansicht Süd

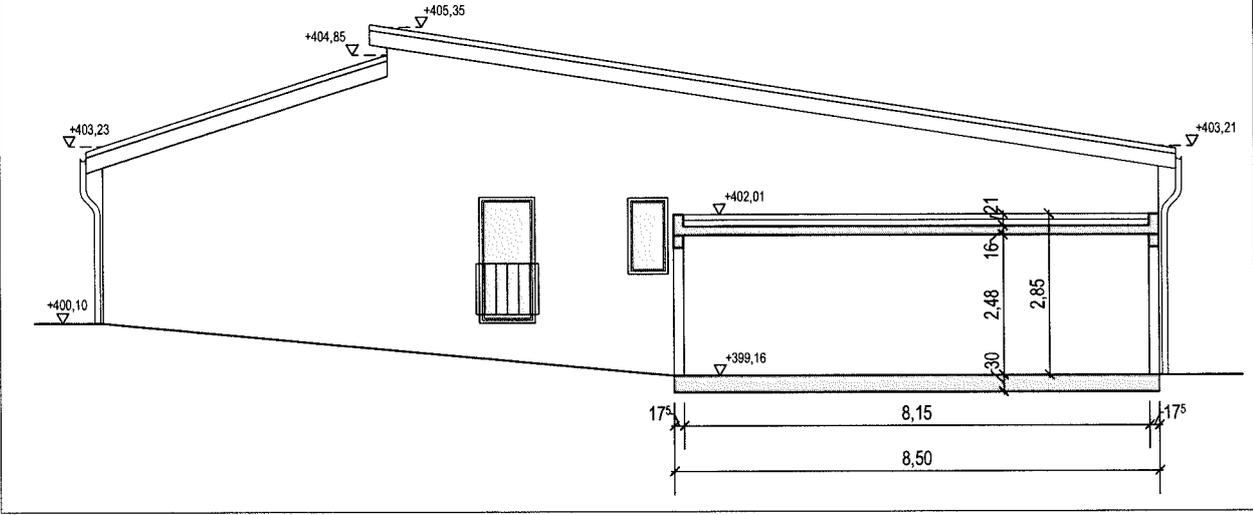


Ansicht West



- VERKLEINERT -

Ansicht Ost



- VERKLEINERT -

