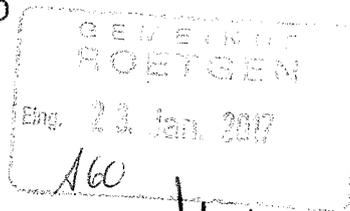




3



## StädteRegion Aachen

StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

Gemeinde Roetgen  
Der Bürgermeister  
Hauptstr. 55  
52159 Roetgen

### Der Städteregionsrat

A 63 / Amt für Bauaufsicht  
und Wohnraumförderung

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  
Auskunft erteilt  
Herr Ernst  
Zimmer  
A1006

Aktenzeichen  
(bitte immer angeben)  
01034/2016-18

Datum  
18.01.2017

Sprechzeiten des A 63  
Im Haus der StädteRegion AC  
montags, mittwochs und  
donnerstags  
von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
mittwochs  
von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
**zusätzlich Bauberatung:**  
In den Rathäusern:  
Monschau, Roetgen  
und Simmerath  
dienstags  
von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr  
**Telefax Zentrale**  
0241 / 53 31 90  
**Bürgertelefon**  
0800 / 5198 000  
**Internet**  
<http://www.staedteregion-aachen.de>  
**Bankverbindungen**  
**Sparkasse Aachen**  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD E 33  
IBAN DE2139050000  
0000304204  
**Postgirokonto**  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DES237010050  
0102986508  
**Erreichbarkeit**  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.

Vorhaben  
Aufstockung des geplanten Kellergeschosses mit einer Gewerbeeinheit  
- Büronutzung -

Antragsteller

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Ihrem Schreiben vom 09.12.2016 haben Sie mir mitgeteilt, dass das  
gemeindliche Einvernehmen zu dem oben genannten Bauvorhaben  
versagt wird, da das Vorhaben in der Vergangenheit in Gänze abge-  
lehnt und das gemeindliche Einvernehmen regelmäßig verweigert wur-  
de, so dass in konsequenter Fortführung dieser Beschlusslage auch die  
Erweiterung um eine Gewerbeeinheit nicht mitgetragen wird.

Die Sach- und Rechtslage ist bekannt und eindeutig. Die Antragstelle-  
rin hat einen Rechtsanspruch auf Erteilung der mit Bauantrag vom  
07.11.2016 beantragten Baugenehmigung. Hinsichtlich der Gründe  
verweise ich auf den bisherigen Schriftverkehr und hier insbesondere  
auf mein Schreiben vom 29.02.2016 zu Aktenzeichen 839/2015-18  
(siehe Anlage). Die erneute Verweigerung des gemeindlichen Einver-  
nehmens ist aus den dort dargelegten Gründen rechtswidrig.

Ich bitte Sie, meine Rechtsauffassung dem Bauausschuss mit der Bitte  
vorzulegen, den Sachverhalt unter Berücksichtigung der entsprechen-  
den Rechtslage erneut zu beraten und das gemeindliche Einvernehmen  
zu erteilen.

Bitte teilen Sie mir den Beschluss des Bauausschusses bis spätestens zum

20.02.2017

mit.

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

Abschließend bitte ich zu beachten, dass sich je nach Beschlusslage eine **Beanstandungspflicht des Bürgermeisters** ergeben kann (§54 Gemeindeordnung). Dies bitte ich eigenständig zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

(Langohr)

Anlage



StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

An den  
Bürgermeister der  
Gemeinde Roetgen  
Hauptstraße 55  
52159 Roetgen

Vorhaben:

Umbau eines Betriebsgebäudes zu einem Wohngebäude mit 16 Wohneinheiten, Umnutzung einer offenen Lagerhalle zu 6 KFZ-Stellplätzen und Abstellflächen, Neubau Technikgebäude, Fahrradschuppen und 8 Abstellschuppen

Antragsteller:

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf die Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Gewerbebetriebes in eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten auf dem oben genannten Grundstück vom Anfang des Jahres 2015. Zu dieser Bauvoranfrage hatten Sie das zwingend erforderliche gemeindliche Einvernehmen verweigert. Nachdem ich Ihnen mit meinem Bescheid vom 12.03.2015 unter Darlegung meiner Rechtsansicht nochmals Gelegenheit gegeben hatte, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, Sie jedoch bei der Verweigerung blieben, habe ich mit meinem Bauvorbescheid vom 11.05.2015 (Az. 47/2015-18) das gemeindliche Einvernehmen ersetzt. Die Ihrerseits hiergegen gerichtete Klage ist derzeit noch beim Verwaltungsgericht Aachen anhängig. Mit einer Entscheidung ist nach Auskunft des Gerichts frühestens im 3. Quartal 2016 zu rechnen.

Seit dem 01.09.2015 liegt mir der Bauantrag für das oben genannte Vorhaben vor. Eine Bindungswirkung für eine dem Vorbe-

**Der Städteregionsrat**

A 63 / Amt für Bauaufsicht  
und Wohnraumförderung

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

**Auskunft erteilt**

Herr Ernst  
Zimmer  
A1006

**Aktenzeichen**

(bitte immer angeben)  
00839/2015-18

**Datum**

29.02.2016

**Sprechzeiten des A 63**

Im Haus der StädteRegion AC  
montags, mittwochs und  
donnerstags  
von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
mittwochs  
von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
**zusätzlich Bauberatung:**

In den Rathäusern:  
Monschau, Roetgen  
und Simmerath  
dienstags

von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

**Telefax Zentrale**

0241 / 53 31 90

**Bürgertelefon**

0800 / 5198 000

**Internet**

<http://www.staedteregion-aachen.de>

**Bankverbindungen**

**Sparkasse Aachen**  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE21 39050000  
0000304204

**Postgirokonto**

BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

**Erreichbarkeit**

Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.

scheid nachfolgende Baugenehmigung besteht nur insoweit, als das Vorhaben inhaltlich im Grundsatz dem des Vorbescheides entspricht. Ein relevanter Unterschied ist dann anzunehmen, wenn durch die Veränderung des ursprünglich geplanten Vorhabens bauplanungsrechtliche Belange, die bei der Frage der Einvernehmenserteilung zu berücksichtigen und im Vorbescheidsverfahren bereits abschließend beurteilt worden sind, neuerlich berührt oder erstmals so erheblich betroffen werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage neu stellt.

Da das Vorhaben nach Erteilung des Bauvorbescheides dergestalt geändert wurde, dass es erneut planungsrechtliche Fragen aufwirft, habe ich Ihnen mit meinem Schreiben vom 03.09.2015 eine Ausfertigung des Antrages übersandt und um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ersucht. Sie haben mit Stellungnahme vom 24.09.2015 - hier eingegangen am 30.09.2015 - das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Nachdem die Antragstellerin hier geänderte bzw. ergänzte Unterlagen vorgelegt hat, habe ich Sie am 12.11.2015 erneut um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten. Am 18.11.2015 - hier eingegangen am 25.11.2015 - haben Sie mir mitgeteilt, dass Sie die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens auch für die vorgelegten ergänzten Unterlagen aufrechterhalten.

Am 03.02.2016 haben Sie mir, nachdem seitens der Antragstellerin nochmals ergänzte Unterlagen vorgelegt wurden, mitgeteilt, dass auch zu diesen Austauschunterlagen an der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens festgehalten werde.

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

Das in Rede stehende Grundstück wird nicht von einem Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB erfasst. Es liegt jedoch gemäß der Innenbereichssatzung 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 Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Nach den mir vorliegenden Informationen wurde die Versagung des Einvernehmens - wie auch im vorausgegangenen Vorbescheidsverfahren - im Wesentlichen damit begründet, dass die auf dem Grundstück ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung nicht zu Gunsten von Wohnnutzung aufgegeben werden solle, da andernfalls die in einem Mischgebiet (MI) geforderte Ausgewogenheit von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aufgegeben werde und das MI-Gebiet in Richtung Wohngebiet kippe. 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 im 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 Grundstücks.

Im Ergebnis ist der Bauausschuss zwar zutreffender Weise von einem MI-Gebiet ausgegangen, jedoch hat er den Umkreis für die Ermittlung des Gebietscharakters sehr eng gezogen und im Wesentlichen den Blick nur auf die Bebauung der unmittelbar rechts und links benachbarten Grundstücke des Vorhabengrundstückes gerichtet. Die beiden benachbarten Grundstücke weisen offensichtlich nur eine Wohnbebauung auf obwohl in dem von der Bundesstraße gesehen linken Nachbargrundstück noch ein Gewerbe angemeldet ist. Das Vorhabengrundstück hingegen weist bisher nur eine seit längerer Zeit aufgegebene gewerbliche Nutzung auf.

Die gegenüberliegende Bebauung entlang der Bundesstraße sowie die Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße sind jedoch in die Betrachtung zur Bestimmung des Gebietscharakters einzubeziehen.

Bei einer Ortsbesichtigung meinerseits wurde deutlich, dass die Bundesstraße 258 keine trennende Wirkung für das im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach Art der Nutzung zu qualifizierende MI-Gebiet (Münsterbildchen 2, 4, 6) und das gegenüberliegende Gewerbe- und Mischgebiet (Bebauungspläne Nr. 17 und 7) erzielt.

Trotz des hohen Verkehrsaufkommens ist die eher schmal zu bewertende Straße nicht dazu geeignet, das MI-Gebiet auf der einen Seite und das Mi- und Gewerbegebiet jenseits der Straße räumlich voneinander zu separieren. Die Gebiete stellen sich als eine Einheit dar. Dies wird insbesondere bei Verlassen des Gewerbegebietes durch Auffahren auf die Bundesstraße deutlich. Das jenseits der Straße gelegene MI-Gebiet stellt sich als eine Art Fortsetzung des Gewerbegebietes dar.

Zudem ist in diesem Zusammenhang auch der nahegelegene Gewerbepark in der Bahnhofstraße 7 zu berücksichtigen, welcher ebenfalls im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet zu klassifizieren ist. Dieser ist von den Grundstücken Münsterbildchen 2, 4 und 6 aus deutlich erkennbar und verstärkt die Wahrnehmung eines großflächig zusammenhängenden Misch- Gewerbegebiets.

Mithin stellen die Grundstücke Münsterbildchen 2, 4 und 6 nicht ein separates Mischgebiet dar, sondern bilden zusammen mit dem Gerbe- und Mischgebiet jenseits der Bundesstraße (Bebauungsplan Nr. 17 und 7) und dem Gewerkepark in der Bahnhofstraße 7 ein großes Mischgebiet.

Aufgrund dessen ist selbst bei Wegfall der gewerblich genutzten Fläche zugunsten einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Münsterbildchen 4 kein Umkippen des Mischgebiets in ein Wohngebiet zu befürchten. Es ist sowohl jenseits der Bundesstraße, als auch wenige Meter hinter dem Mischgebiet noch genügend Gewerbe vorhanden, so dass eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gegeben ist und auch bei Zulassung des Vorhabens gewahrt bleibt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Folglich fügt sich das 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.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung eines positiven Vorbescheides 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

**31.03.2016**

mit.

Abschließend bitte ich zu beachten, dass sich je nach Beschlusslage eine Be-  
anstandungspflicht des Bürgermeisters gemäß § 54 Abs. 3 Gemeindeordnung  
ergeben kann. Auch dies bitte ich eigenständig zu prüfen.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez.:

(Zink)