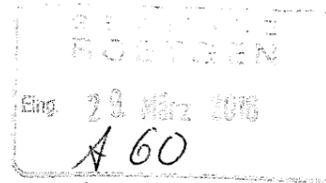


1

Gemeindeverwaltung Roetgen
Bauausschuss
Fraktionen
Hauptstr. 55
52159 Roetgen



29.03.2016

U
14/4.16

Roetgen, den 29.03.2016

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 , Mühlenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir erneut die Änderung des Bebauungsplanes bei Flur 8, Flurstück 326 zwecks Errichtung eines Einfamilienhauses.

Dieser Antrag wurde zwar bereits in der Bauausschusssitzung am 28.10.2014 abgelehnt; aus aktuellem Anlass möchten wir den Antrag jedoch erneut stellen.

Wir haben der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.03.16 „TOP 4“ entnommen, dass es einen weiteren Antrag auf Bebauungsplanänderung Nr. 8 Mühlenstraße gibt und möchten uns daher diesem Antrag anschließen.

Uns ist dabei bewusst, dass der Bebauungsplan nur in dem Bereich von Flurstück 326 geändert werden kann, der keinen Teilbereich des Entwicklungszieles 1 darstellt. Den Landschaftsschutz des übrigen Teilgrundstücks stellen wir also nicht in Frage. Wir beantragen lediglich eine Bebauungsplanänderung für den Teil des Grundstückes der ohnehin schon im Geltungsbereich liegt.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINDE ROETGEN

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen
A 60/Th

Datum
15.09.2014

VORLAGE

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Mühlenstraße -
- Antrag vom 10.09.2014

Beratungsfolge:

Ausschuss	Sitzungstermin	TOP		
Bauausschuss	28.10.2014	A		
Haupt-Finanz-Beschwerdeausschuss				
Rat				
Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Mitzeichnung A 10	<i>16.09.2014</i>		
	Mitzeichnung A 20	<i>609</i>		
	Mitzeichnung A 32.50	<i>107</i>		
	Mitzeichnung A 60	<i>115/13.09</i>		
Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €	jährliche Folgekosten (geschätzt) €	voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €		
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr
Veranschlagung	Belastung für Folgehaushalte			
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt:

- a) die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Mühlenstraße, mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 8, Flurstück 326, zu schaffen.

oder alternativ

- b) den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Mühlenstraße abzulehnen.

Sachverhalt:

Mit beiliegendem Antrag (Anlage 1) begehren die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Roetgen, Flur 8, Flurstück 326, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Mühlenstraße, mit

dem Ziel, das Grundstück planungsrechtlich für die Errichtung eines Einfamilienhauses abzusichern.

Das betreffende Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8-Mühlenstraße. Die farbige Markierung auf dem beiliegenden Planauszug (Anlage 2) kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist der Sitzungsvorlage ebenfalls beigelegt (Anlage 3).

Der übrige Teilbereich des Grundstückes liegt im Außenbereich. Der Landschaftsplan weist diesen Teilbereich als Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft – aus.

Anhand des Bebauungsplanauszuges ist zu erkennen, dass dieser den Teilbereich des Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Aufgrund der fehlenden Festsetzung einer Baugrenze ist die Errichtung eines Einfamilienhauses derzeit planungsrechtlich nicht möglich.

Die Festsetzung einer Baugrenze könnte im Wege der Bebauungsplanänderung erfolgen und damit eine Einfamilienhausbebauung ermöglichen. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die planungsrechtliche Sicherung nur für den Teil des Grundstückes erfolgen kann, der jetzt schon vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst wird. Von einer Rücknahme des Landschaftsschutzes für den übrigen Grundstücksbereich ist nicht auszugehen.

Zu beachten wäre bei einer Bebauungsplanänderung, dass sich das zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehene Grundstück derzeit als rückwärtige Ruhezone der zur Mühlenstraße gelegenen Bestandsbauten darstellt. Zwar handelt es sich hierbei um keine eigentumsrechtlich geschützte Position, da kein Anspruch auf den Fortbestand einer faktischen Ruhezone besteht und der Grundstückseigentümer seine Ruhezone grundsätzlich auf seinem eigenen Grundstück herzurichten hat. Allerdings ist die Entfernung der Bestandsbauten zur rückwärtigen Nachbargrenze so marginal, dass ein erheblicher Einschnitt in die Ruhezone entstehen wird. Zudem ist auch die bestehende Ruhelage allgemein im Hinblick auf die Ortsrandlage in der unmittelbaren Nähe zur belgischen Staatsgrenze als besonders einzustufen.

Bei der ersten Betrachtung könnte aufgrund einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Hinterlandbebauung angenommen werden, die städtebaulich und aufgrund der Innenbereichssatzung ausgeschlossen wäre.

Allerdings würde die Erschließung des Grundstückes nicht direkt von der Mühlenstraße erfolgen, sondern über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg.

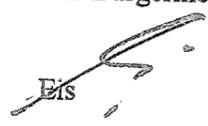
Für die planungsrechtliche Schaffung einer Hinterlandbebauung spricht die Tatsache, dass im Bereich der Mühlenstraße bereits Hinterlandbebauungen vorzufinden sind. Allerdings handelt es sich hierbei um Altbestände, die bei Erlass des Bebauungsplanes lediglich nachträglich planungsrechtlich gesichert wurden.

Sollte sich der Bauausschuss für eine Bebauungsplanänderung entscheiden, so würde im Nachgang dazu ein Planungsbüro mit der Erstellung der Planungsunterlagen beauftragt, die dann zur Fassung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses vorgelegt werden.

Selbstverständlich müsste der Antragsteller alle mit der Realisierung der Maßnahmen verbundenen Kosten übernehmen (Planungskosten, ggfls. Erschließungskosten).

Zunächst einmal ist jedoch eine grundsätzlich politische Positionierung zu der beantragten Bebauungsplanänderung notwendig.

Der Bürgermeister



E. S.

Anlage 1

Gemeindeverwaltung Roetgen
Bauamt
Hauptstr. 55
52159 Roetgen

Die Gemeinde
Roetgen
Bauamt
Hauptstr. 55
52159 Roetgen

Roetgen, den 10.09.2014

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

[Handwritten signature]
10.09.2014

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes bei Flur & Flurstück 326 zwecks
Errichtung eines Einfamilienhauses.

Mit freundlichen Grüßen

