



**Gemeinde Roetgen**  
*Tor zur Eifel*

**BAU**

Sitzungsvorlagen – Nr.:

**2017/0123**

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 – SF/Tho

**Beschlussvorlage**

vom 26.05.2017

öffentliche Sitzung

**Betreff:**

Nutzungsänderung in eine Hundepension im Ortsteil Mulartshütte, Zweifaller Straße 7

**Beratungsfolge:**

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
06.06.2017	Bauausschuss	2017/0123				

**Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung in eine Hundepension auf dem Grundstück Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstück 964, gelegen Zweifaller Straße 7, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

**Sachverhalt:**

Es liegt eine Bauvoranfrage zu o.g. Grundstück vor. Diese soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer beabsichtigten Nutzungsänderung des vorhandenen Wohnhauses in eine Hundepension klären.

Das Grundstück liegt gerade noch innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen im Ortsteil Mulartshütte. Planungsrechtlich ist das Grundstück somit als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegend und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist hier Mischgebiet aus. Das Grundstück liegt an einer Landesstraße und somit an der Ortsdurchfahrt von Mulartshütte. In der Umgebung sind noch weitere einzelne Gewerbebetriebe vorhanden.

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.

Im vorliegenden Fall der beabsichtigten Nutzungsänderung muss insbesondere geprüft werden, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der Art in die Umgebung einfügt. Es soll hier eine Urlaubsbetreuung von Hunden stattfinden. Laut Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hundepensionen sind grundsätzlich als störende Gewerbebetriebe anzusehen und wären somit in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § BauNVO nicht zulässig. Die Untere Bauaufsicht hat hierzu auch das Umweltamt A 70 beteiligt. In deren Stellungnahme wird der Gebietscharakter des Umfeldes als Misch- oder Dorfgebiet eingeschätzt; es bestehen daher aus der Sicht des Umweltamtes keine Bedenken.

Diese Ansicht wird geteilt. Die Auslaufzeiten der Tiere sollen außerdem laut Betriebsbeschreibung auf die Zeiten von 8 – 12 Uhr sowie 15 – 22 Uhr begrenzt werden. Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen daher keine Bedenken gegenüber der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB.

#### Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) € Kann nicht abschließend beziffert werden		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung ja    nein	Belastung für Folgehaushalte ja    nein				

#### Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. The
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Re
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister  
gez.

Klauss