



Beschlussvorlage

vom 01.02.2018

öffentliche Sitzung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 15 „Hackjansbend“, Bereich der 1. Änderung im Ortsteil Roetgen, Am Kloster 5
- Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
20.02.2018	Bauausschuss	2018/0032	6			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, den Antrag auf 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hackjansbend“ abzulehnen.

Sachverhalt:

Anfang Januar wurde ein Nachtrag zur Baugenehmigung der Doppelhaushälfte Am Kloster 5 gestellt. Beantragt wurde die Teilung einer bestehenden Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss des Hauses. Begründet wird dies in der Nichtvermietbarkeit der mit ca. 155 qm sehr großen Wohneinheit. Daher wird eine Teilung der Wohnung in zwei Wohneinheiten mit jeweils ca. 97 qm im Obergeschoss und ca. 50 qm im Dachgeschoss angestrebt.

Gemäß der Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplan Nr. 15 "Hackjansbend" in der Fassung der 1. Änderung ist die Höchstanzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich WA 1 bis WA 5 auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Es handelt sich bei der genannten Festsetzung um ein wesentliches Merkmal des Bebauungsplans und um einen Grundzug der Planung. Eine Teilung der Wohnung führt zu einer dritten Wohneinheit im Gebäude. Eben dieses wird durch die genannte Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Befreiung hiervon kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Ein Härtefall liegt nicht vor. Daher wurde das Vorhaben sowohl seitens der Unteren Bauaufsicht als auch seitens der Bauverwaltung Roetgen als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

Dies hat den Eigentümer veranlasst, den Nachtrag zurückzuziehen und stattdessen eine Änderung des Bebauungsplans bzw. der entsprechenden Festsetzung bei der Gemeinde Roetgen zu beantragen. Der Antrag ist der Vorlage beigelegt. Begründet wird dies u.a. mit der Differenz zwischen der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und andererseits laut Bebauungsplan möglichen Wohnfläche.

Eine Präzedenzwirkung sei auszuschließen, da die Entwicklung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen sei.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wurde hier die Ausnutzung der Grundstücke eindeutig vorgegeben. Der Argumentation des Missverhältnisses von möglicher Wohnfläche zu maximal möglichen Wohneinheiten kann nicht gefolgt werden. Vielmehr wird dadurch dem Planer Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstückes eingeräumt.

Der Aussage, dass von dem Bauvorhaben keine Präzedenzwirkung für die folgenden Bauvorhaben in diesem Bereich mehr ausgehen kann, kann ebenfalls nicht zugestimmt werden. Falls einem Eigentümer im Nachhinein eine bessere Ausnutzung ermöglicht würde, stellt dies für die anderen Grundstückseigentümer einen Nachteil dar, da diese in der Regel nicht mehr über diese Option verfügen können. Sofern noch einige unbebaute Grundstücke vorhanden wären, könnte theoretisch bei einer bei der Aufstellung des Verfahrens nicht bedachten Auswirkung einer Festsetzung eine Befreiungsmöglichkeit oder sogar ein Änderungsverfahren angestrebt werden.

Im vorliegenden Fall wurde die Festsetzung bewusst für das Plangebiet getroffen. Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl ist die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung soll hierdurch auch das Verkehrsaufkommen gesteuert werden. Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan schriftlich fixiert und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Die beantragte Änderung ist nicht städtebaulich begründet.

Aus Sicht der Bauverwaltung sind daher die Voraussetzungen für die Aufstellung eines dritten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 15 "Hackjansbend" nicht hinreichend erfüllt.

Finanzierung:

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

Rechtslage:

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

Der Bürgermeister
gez.
Klauss