

Anlage 1

Gemeinde Roetgen
Amt / Aktenzeichen
A 60 – Th/ru

1



BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:
2015/0021

Beschlussvorlage
vom 28.01.2015

öffentliche Sitzung

Betreff:

Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Gewerbebetriebes in eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten im Ortsteil Roetgen, gelegen Münsterbildchen

Beratungsfolge:

Datum:	Gremium:	TOP	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
a.) 10.02.2015	Bauausschuss	1			
b.)					
c.)					

Beschlussvorschlag

- a.) Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Gewerbebetriebes in eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 13, Flurstück 159, gelegen Münsterbildchen 4, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
- b.)
- c.)

Sachverhalt:

Mit der Bauvoranfrage soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Umnutzung eines bestehenden Gewerbebetriebes (ehemalige Schreinerei) in eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten geprüft werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Danach ist ein Bauvorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO erfolgt.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude.

Die beantragte Wohnanlage ist somit nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Außerhalb des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens ist allerdings zu bedenken, dass diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert ist und damit eine der noch wenig vorhandenen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet verloren geht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist unproblematisch, da sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Es ist vorgesehen, die geplante Wohnanlage in den bereits vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück Münsterbildchen 4 unterzubringen. Da die Gebäudehöhen nicht verändert werden, ist dieser Aspekt somit unkritisch.

Die überbaubare Fläche wird von bisher 464 m² auf 743 m² erhöht, bedingt durch die Anbauten von Wintergärten im vorderen und rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes. Jedoch fügt sich diese erhöhte Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein aufgrund der vorhandenen Gebäude im Gewerbegebiet Roetgen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Gleiche gilt für die Erhöhung des Bruttorauminhaltes um 1.067 m³.

Der bauplanungsrechtlich nicht relevante Aspekt der notwendigen Stellplätze wird hier erfüllt.

Für 14 Wohneinheiten werden insgesamt 28 Stellplätze nachgewiesen.

Der geforderte Abstand zur belgischen Grenze wird nicht eingehalten. Dieser Aspekt wird im Verfahren mit den belgischen Behörden geklärt.

Verwaltungsseitig ist gemäß den vorherigen Ausführungen der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Finanzierung:

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