



Beschlussvorlage

öffentlich nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Planungsausschuss	20.02.2018	4

Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 BauGB für das ehemalige RWE-Betriebsgelände, Monschau Rosenthal

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 1 BauGB für das ehemalige RWE-Betriebsgelände in Aussicht zu stellen.

Beratungsergebnis:								
Gremium	Sitzung am	Ein- stimmig	Mit Stimmen mehrheit	Ja	Nein	Enth.	Lt. Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschlüsse (Rücks.)
BPA	14.02.2016							

A. SACHVERHALT

Das Gelände der Gemarkung Monschau, Flur 9, Flurstück 549 wurde zuletzt von der RWE genutzt. Dort befinden sich derzeit verschiedene Gebäude: Das ehemalige Betriebsgebäude, das unmittelbar am Ufer der Rur errichtet wurde, das ehemalige Verwaltungsgebäude des RWE, welches im hinteren Teil des Grundstücks errichtet wurde und ein Nebengebäude im Einfahrtbereich zum Gelände, welches offenbar als überdachter KFZ-Stellplatz genutzt wurde. Nachdem die Planungen der „Hotel Entwicklungsgesellschaft Monschau mbH“ zum Bau eines Hotels nicht realisiert wurden, plant nun der neue Gesellschaftseigentümer unter der Firmierung „Äuchen am Rosenthal GmbH“ im ersten Bauabschnitt eine Umnutzung des ehemaligen Betriebsgebäudes in eine Nutzung für Ferienwohnung mit 14 Wohneinheiten. Das Gebäude soll in seinem äußeren Erscheinungsbild kaum verändert werden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt zu einem kleinen Hotel mit Wellnessbereich umgebaut und auf der Nordostseite erweitert werden. Das Nebengebäude ist baufällig und soll daher abgerissen werden.

Für das Grundstück besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Monschau Nr. 1 aus dem Jahr 2003, der den Bereich als Sondergebiet-Kureinrichtung festsetzt und den Bau eines bis zu 6-geschossigen Kurhotels vorsieht. Um die Pläne des Vorhabenträgers umsetzen zu können, muss durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Deshalb soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Nachdem ein Gespräch mit dem Vorhabenträger geführt wurde, erklärte der Vorhabenträger, dass er die Voraussetzungen erfüllt und sich in der Lage sieht, den genannten Verpflichtungen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, nachzukommen.

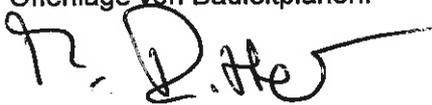
Nach grundsätzlicher Beschlussfassung des Bau- und Planungsausschusses zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wird seitens des Vorhabenträgers der förmliche Antrag mit den erforderlichen Planunterlagen für die Beratung über den förmlichen Aufstellungsbeschluss eingereicht. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 1 BauGB in Aussicht zu stellen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. RECHTSLAGE

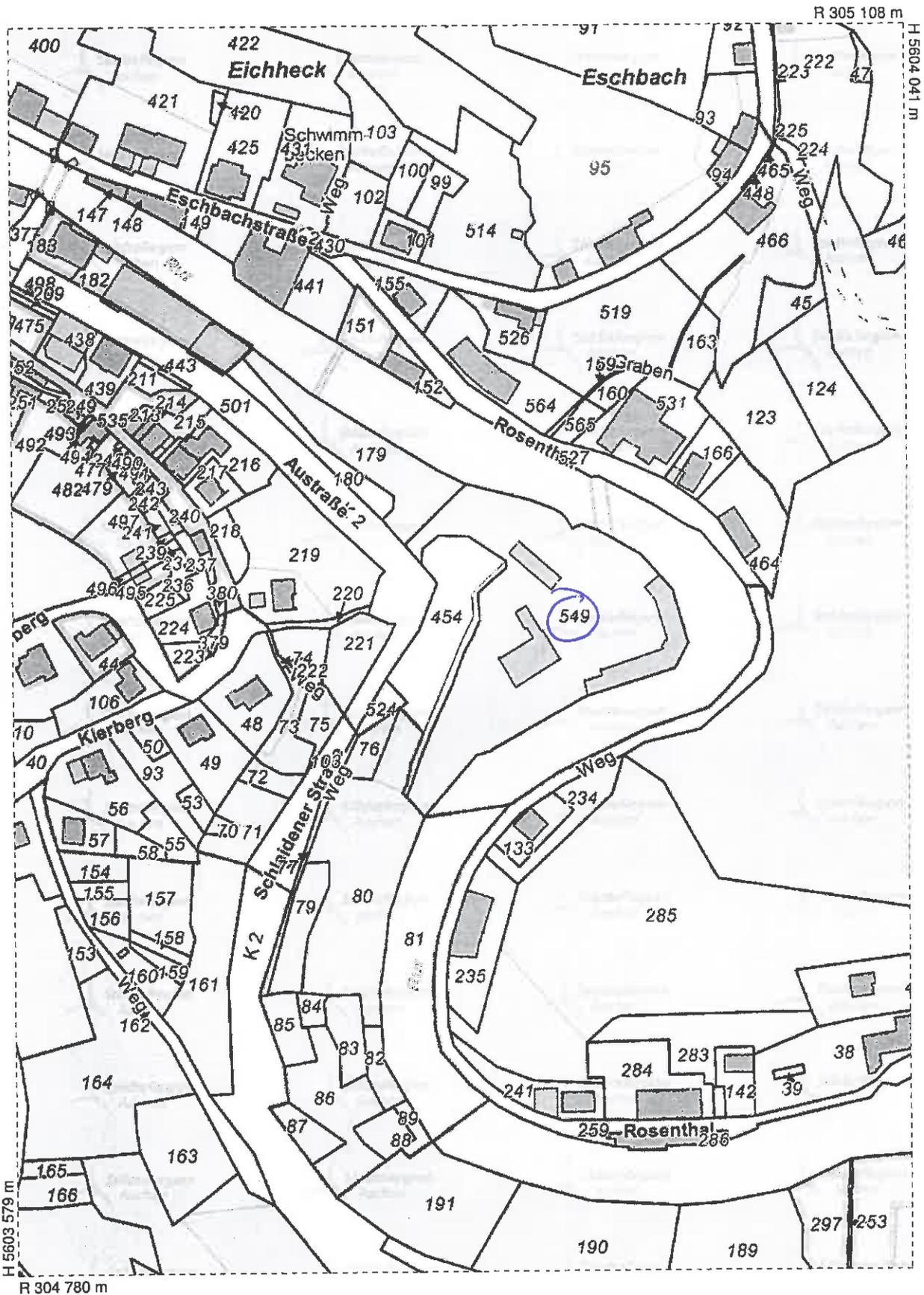
Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.

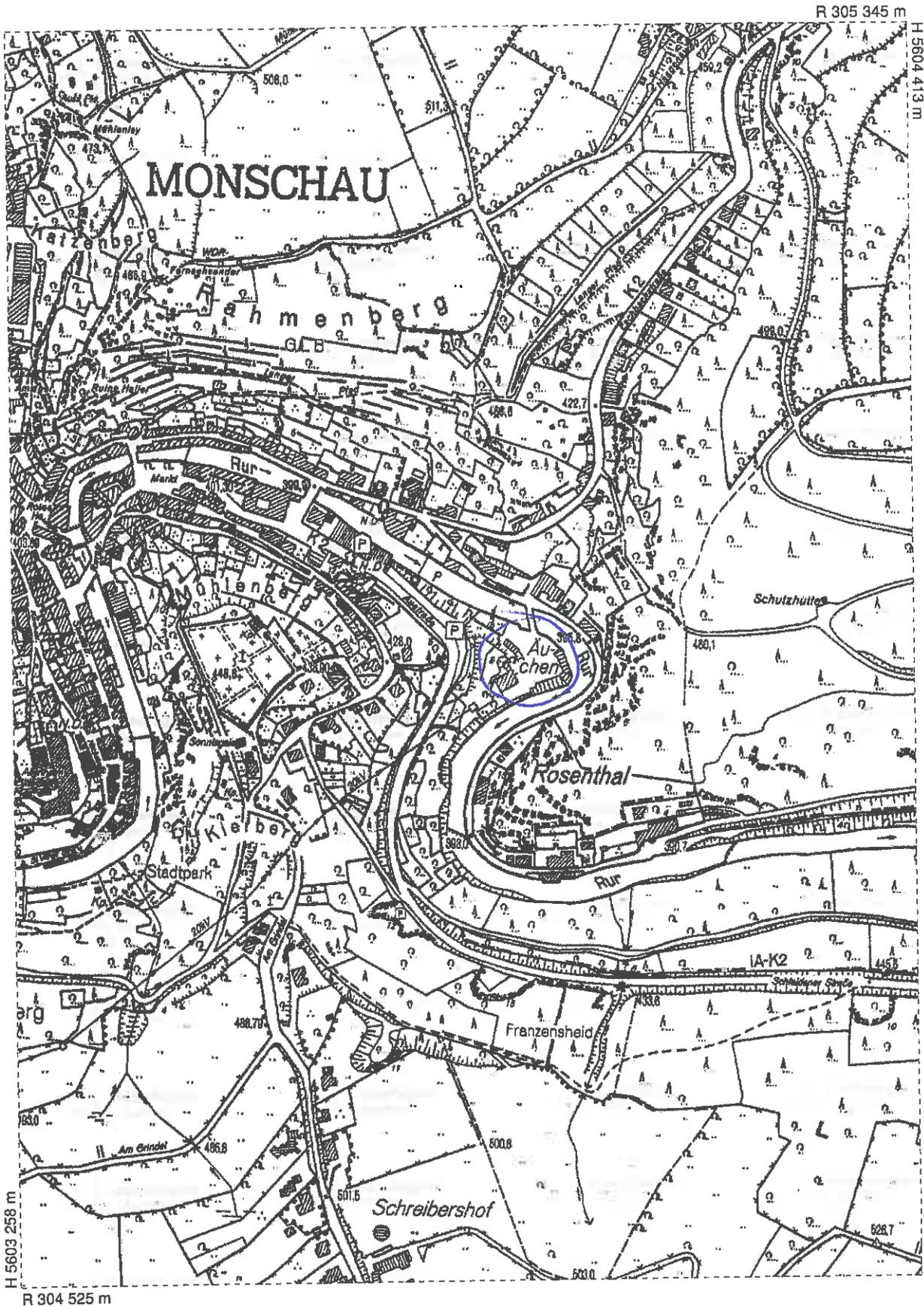


Ritter

Anlagen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Konzept für die geplante Bebauung des Geländes





Auf dem Gelände gibt es mehrere Gebäude. Es sind dies:

1 – das ehemalige Betriebsgebäude, welches unmittelbar am Ufer der Rur errichtet wurde

2 – das ehemalige Verwaltungsgebäude der RWE, welches im hinteren Teil des Grundstücks errichtet wurde

3 - ein Nebengebäude im Einfahrtsbereich zum Gelände, welches offenbar als überdachter KFZ – Stellplatz genutzt wurde. (Dieses Gebäude ist annähernd baufällig und wird daher kurzfristig abgerissen)



Ehemaliges Betriebsgebäude / Blick von der Zufahrtsbrücke



Ehemaliges Betriebsgebäude am Ufer der Rur / Rurseite



Ehemaliges Verwaltungsgebäude / Nord – Ost – Seite



Ehemaliges Verwaltungsgebäude / Blick von der Rurseite / Südosten



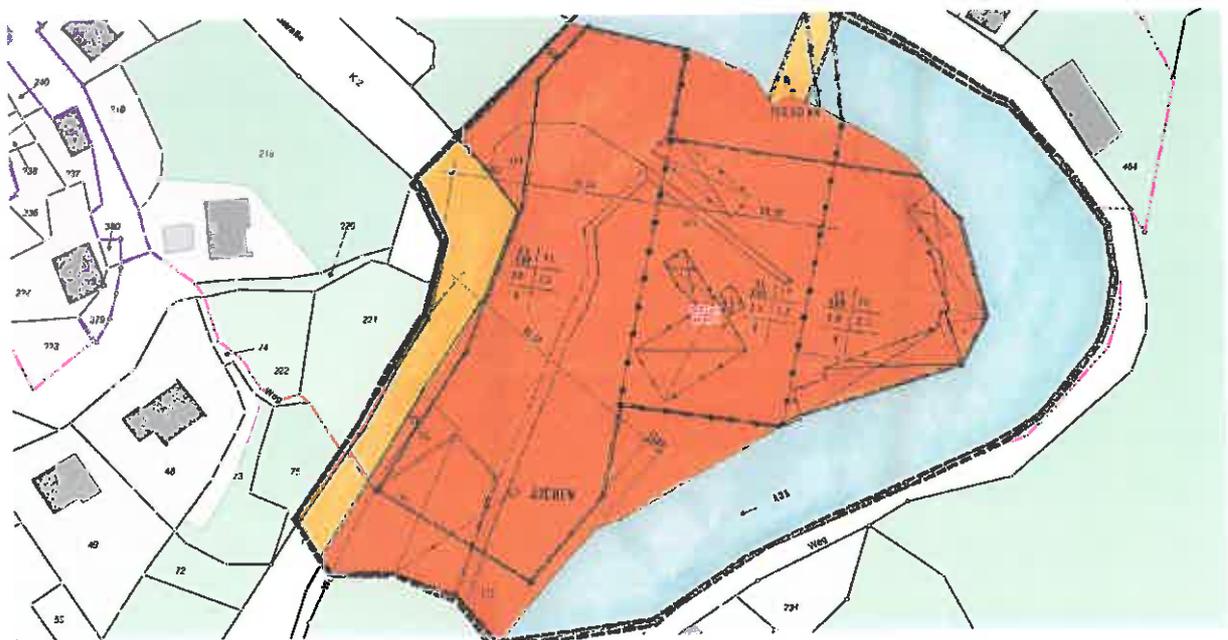
Baufälliges Nebengebäude / ehemaliger Überdachter KFZ – Stellplatz

B Bisherige planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt innerhalb des bebauten Bereichs der Stadt Monschau am Rande der zusammenhängenden Bebauung im Geltungsbereich II der Gestaltungssatzung für das Ortsbild der Altstadt von Monschau.

Außerdem gibt es für dieses Grundstück einen noch gültigen Bebauungsplan, der hier den Bau eines bis zu 6 – geschossigem Kurhotels vorsieht.

Das Gebiet ist in diesem Bebauungsplan als Sondergebiet im Sinne der Bau,N.VO. ausgewiesen, so dass hier die Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig ist, bevor die im Folgenden beschriebenen Vorhaben umgesetzt werden können.



Auszug aus dem z. Zt. noch gültigen Bebauungsplan (Sondergebiet Kurhotel)

C Zur geplanten Nutzung und Bebauung des Grundstücks

Das ehemalige Betriebsgebäude sowie das Verwaltungsgebäude sollen renoviert und umgebaut werden und zwar in 2 Bauabschnitten. Im 1. Bauabschnitt soll das Betriebsgebäude am Rurufer bearbeitet werden – im 2. Bauabschnitt das ehemalige Verwaltungsgebäude. Das Nebengebäude im Einfahrtsbereich soll abgerissen werden, da es sich in sehr schlechten Zustand befindet und auch nicht benötigt wird.

Für das ehemalige Betriebsgebäude ist eine Nutzung mit Ferienwohnungen (Ferienapartments) vorgesehen. Zurzeit sind 14 Wohneinheiten hier vorgesehen. Mindestens eine Wohneinheit soll auch fest vermietet werden.

Das Gebäude soll in seinem äußeren Erscheinungsbild kaum verändert werden. Im Bereich zur Rur werden für die einzelnen Wohneinheiten kleine Loggien bzw. Dachterrassen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Brücke und von der Hofseite des Gebäudes. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Gelände vorgesehen, dafür ist dort ausreichend Platz vorhanden.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude soll zu einem kleinen Hotel mit Wellnessbereich umgebaut und zur Nordostseite hin erweitert werden

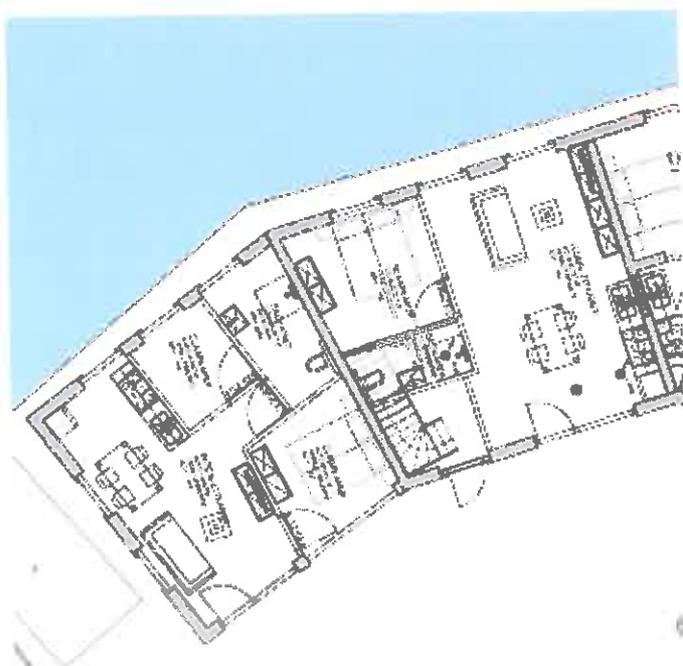


Übersichtsplan zur Bebauung „Äuchen“ in Monschau, Rosenthal 5
Maßstab nicht definiert

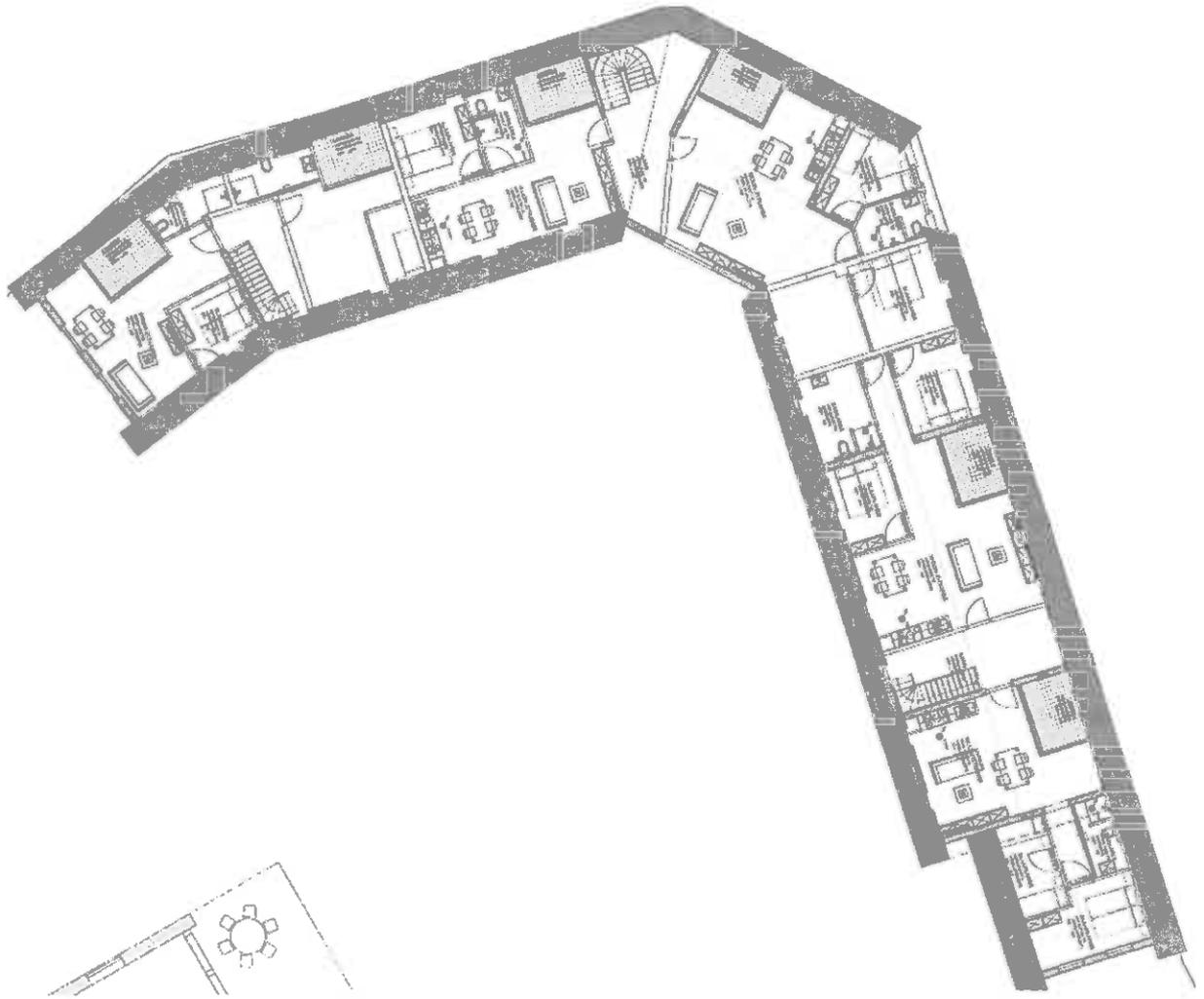
C.1 Ehemaliges Betriebsgebäude



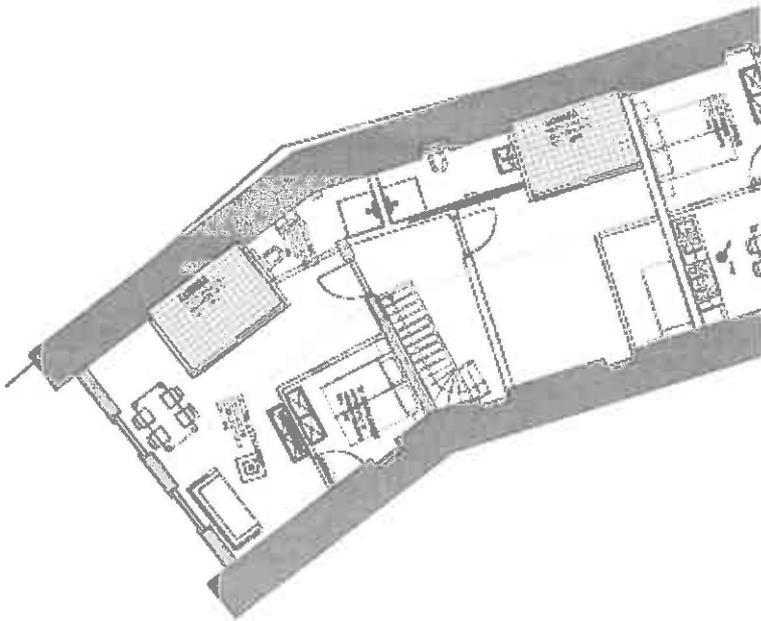
Vorschlag zur möglichen Aufteilung der Wohnung im EG des Gebäudes



Vorschlag Wohnungsgrundriss Ferienwohnungen ehemaliges Betriebsgebäude



Vorschlag zur möglichen Aufteilung der Wohnung im DG des Gebäudes



Vorschlag Wohnungsgrundriss Ferienwohnungen ehemaliges Betriebsgebäude
(Wohnungen im Dachgeschoss)

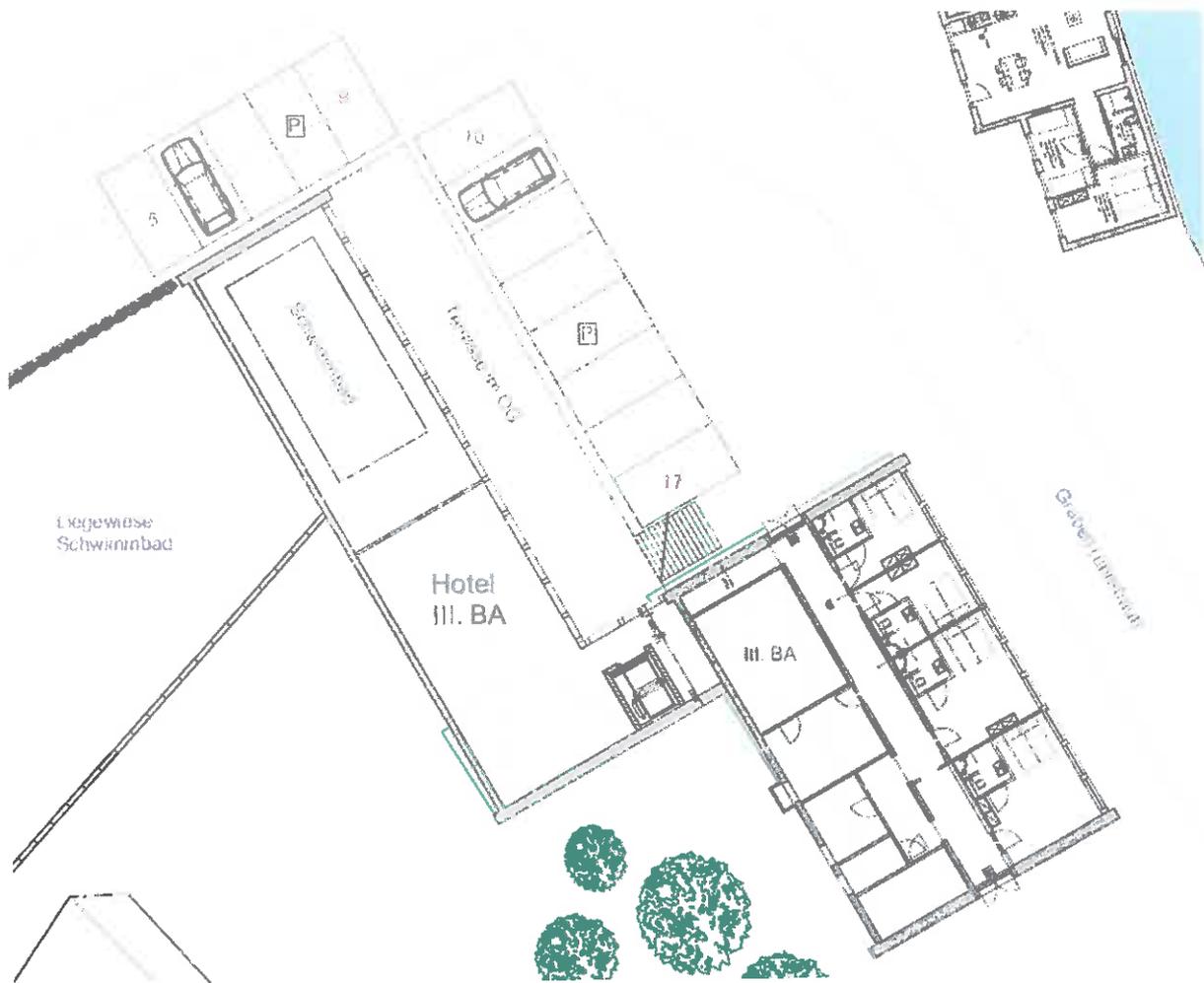


Erste Ansicht (Visualisierung) Renovierung und Ausbau Betriebsgebäude
Hofseite von Süden



Erste Ansicht (Visualisierung) Renovierung und Ausbau Betriebsgebäude
Hofseite von Westen

C.2 Ehemaliges Verwaltungsgebäude



Grundriss Erdgeschoss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes / Entwurf
(Maßstab nicht definiert)



Raumbild (Visualisierung) Renovierung und Erweiterung ehemaliges Verwaltungsgebäude