

A. SACHVERHALT

In der Sitzung des Rates der Stadt Monschau am 28.11.2017 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 als Satzung beschlossen und nach anschließender Bekanntmachung erlangte dieser Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Planungsabsicht der Antragsteller zur Errichtung eines Therapiezentrums, u.a. - im Einvernehmen mit den Denkmalbehörden - aufbauend auf den historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudefragmenten des ehemaligen Tuchmacherstandortes.

Im Zuge der Bauantragserstellung und weiteren archäologischen Bodensondierungen wurde im Rahmen der notwendigen Vermessung nun festgestellt, dass die vereinzelt unterirdisch liegenden Gebäudefragmente und die vorhandenen baulichen Anlagen teilweise nicht mit den im Kataster hinterlegten Daten übereinstimmen. Dieser Katasterplan war damals Grundlage für den Bebauungsplan als auch Grundlage für die Gebäudeplanung innerhalb des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Weil die Baugrenzen eng um die damalige Gebäudeplanung festgesetzt wurden, überschreitet jetzt die Bauantragsplanung auf Grundlage des Vermessungsplans in Teilbereichen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Vorhabenträger stellen daher den der Beschlussvorlage beigefügten begründenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen. Die jeweiligen Überschreitungen sind in dem ebenfalls beigefügten Lageplan mit roter Füllfarbe gekennzeichnet.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen, weil die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht berührt sind, gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Im Übrigen ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 b der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss innerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen, wenn Abweichungen von den Festsetzungen beantragt werden.


(Ritter) 

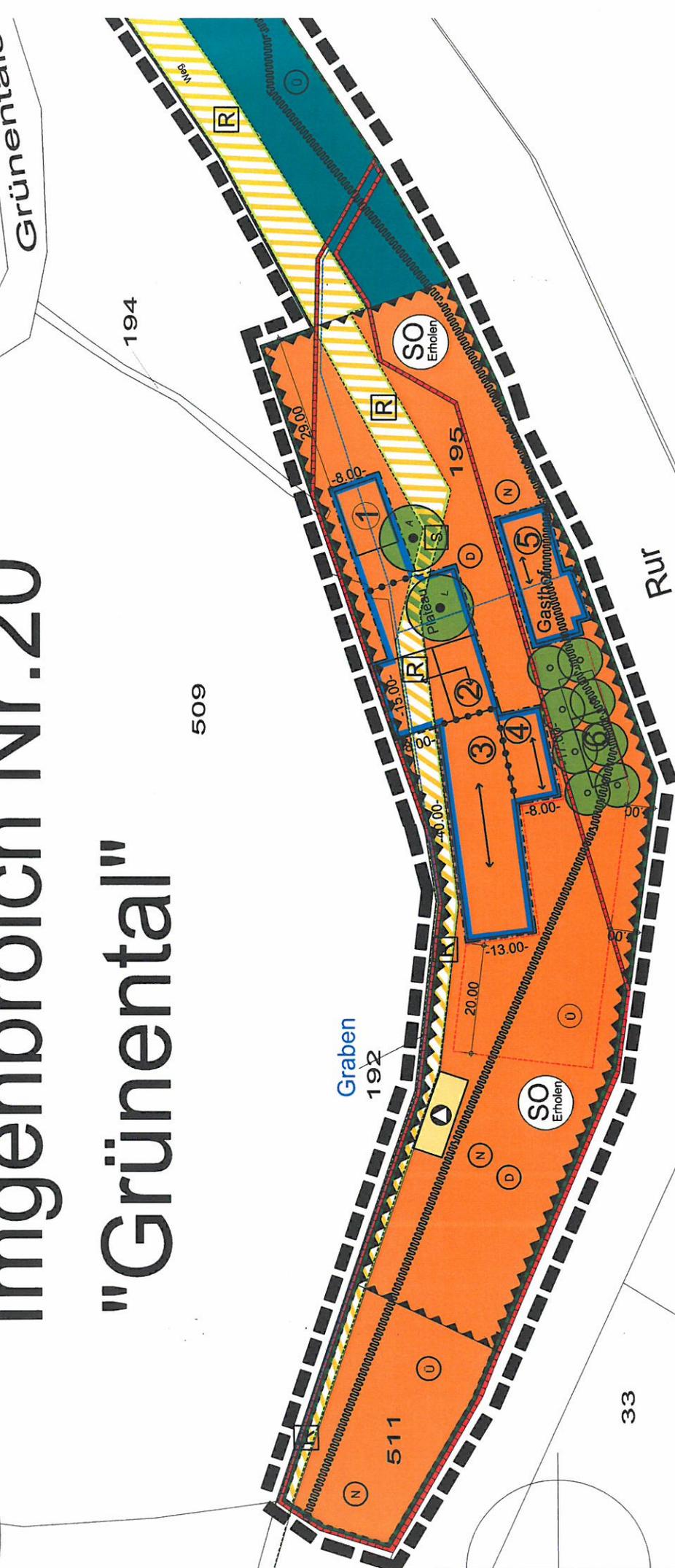
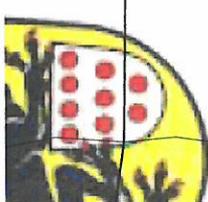

28/11/18
Mitzeichnung Kämmerei

Anlagen:
Auszug aus dem Bebauungsplan
Antragsschreiben
Lageplan
Grundriss Erdgeschossene

Vorhabenbezogener Bebauung

Imgenbroich Nr.20

"Grünental"



ERKLÄRUNG

UTZUNG
 (zweckbestimmte) - BauGB -
 Ordnung - BauNVO -)
 die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
 ssetzungen)
 .B.G.

abergung und Gastronomie

abergung und Gastronomie

abergung und Gastronomie

nen und Schankwirtschaft

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 Abfall

FLÄCHEN FÜR WALD
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BauGB)

Nachrichtlich: Überflutungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Bau NVO)
 Zulässig sind Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen der Erholung dienen sowie hierzu notwendige sportlichen- und Versorgungs- einrichtungen und Gastronomie. Zulässig ist eine, dem Betreiber dienende Wohnnutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Das Maß der baulichen Nutzung ist differenziert auf den jeweiligen Baukörper einzuhalten, entsprechend der historischen Vorbilder.
 Gebäude: 1. Denkmalsicherung Radstube
 Flachdach-OK + 1,00 m über Denkmaltorbekante
 2. Aufbau über Denkmal:
 3. Ersatzbau für ehemalige Gebäude im Gewässererschutzbereich

7.3 Kontrolle vor Abbruch
 Vor Abbruch des Gebäudes 6 - Nebengebäude ist dieses auf einen Besitz, insbesondere mit Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Sollten Nachweise erfolgen, ist die Abrisszeit entsprechend anzupassen und ggfls. sind alternative Lebensstätten in Form von Kästen anzubringen.
 7.4 Gehölzrodung
 Zum Schutz von europäischen Vogelarten sind alle Gehölze grundsätzlich zwischen Oktober und Februar zu fällen. Die Rodung bedarf einer vorherigen Genehmigung.

installieren/ positionieren, dass der Stolleneingang im Bereich des Gebäudes 1 -Radstube in einem halbkreisförmigen Radius von mind. 10 m nicht ausgeleuchtet wird. Die Lampen im Nahbereich des Stolleneingangs (ca. 40 m) sind außerdem auf ihre Geräuschemissionen im fiedermausrelevanten Frequenzbereich zu überprüfen (20-40 kHz). Allgemein sind alle nicht permanent genutzten Bereiche ausschließlich über Bewegungsmelder auszuleuchten.

Dr. Walter und Tineke Brania
Grünental 1

52156 Monschau, den 28.05.2018

Stadt Monschau
Frau Bürgermeisterin Margareta Ritter
Laufenstr. 84
52156 Monschau



28.05.2018
15-10-H

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“.
Hier: Überschreitung der Baugrenzen**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Ritter,

hiermit beantragen wir, meine Ehefrau Tineke Brania und ich, Dr. Walter Brania, die Befreiung von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bauungsplans Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“, in Form der Überschreitung der Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Lageplan. Inhalt dieses Bauungsplanes ist das konkrete Bauvorhaben zur Errichtung eines Therapiezentrums.

Folgende Gründe führen zu der Notwendigkeit der Befreiung:

Im Rahmen der Bodensondierung wurde durch die Prospektion der beauftragten Archäologen Goldschmidt-Archäologie festgestellt, dass die teilweise unterirdischen Gebäudefragmente mit dem, bei der Städteregion Aachen – Katasteramt hinterlegten Kataster teilweise nicht den vorhandenen Gebäudebeständen und den Abgrenzungen der Bodendenkmäler entspricht und durch die Bauantragsplanung an den im Lageplan und im Grundriss Ebene 1 gekennzeichneten Stellen eine Überschreitung erforderlich wird. Die Ziele und Vorgaben sowie die städtebauliche Intension des Bauungsplanes sehen jedoch eine Rekonstruktion der alten Tuchmachergebäude vor und der Verlauf der Bodendenkmäler dient als Gründungsebene der neuen Gebäude. Deshalb wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bauungsplans erforderlich.

Damit nun eine Baugenehmigung erteilt werden kann ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen erforderlich um die wir als Bauherren hiermit bitten.

Wir hoffen auf einen positiven Beschluss des Bau- und Planungsausschusses, bedanken uns für Ihre Unterstützung und verbleiben

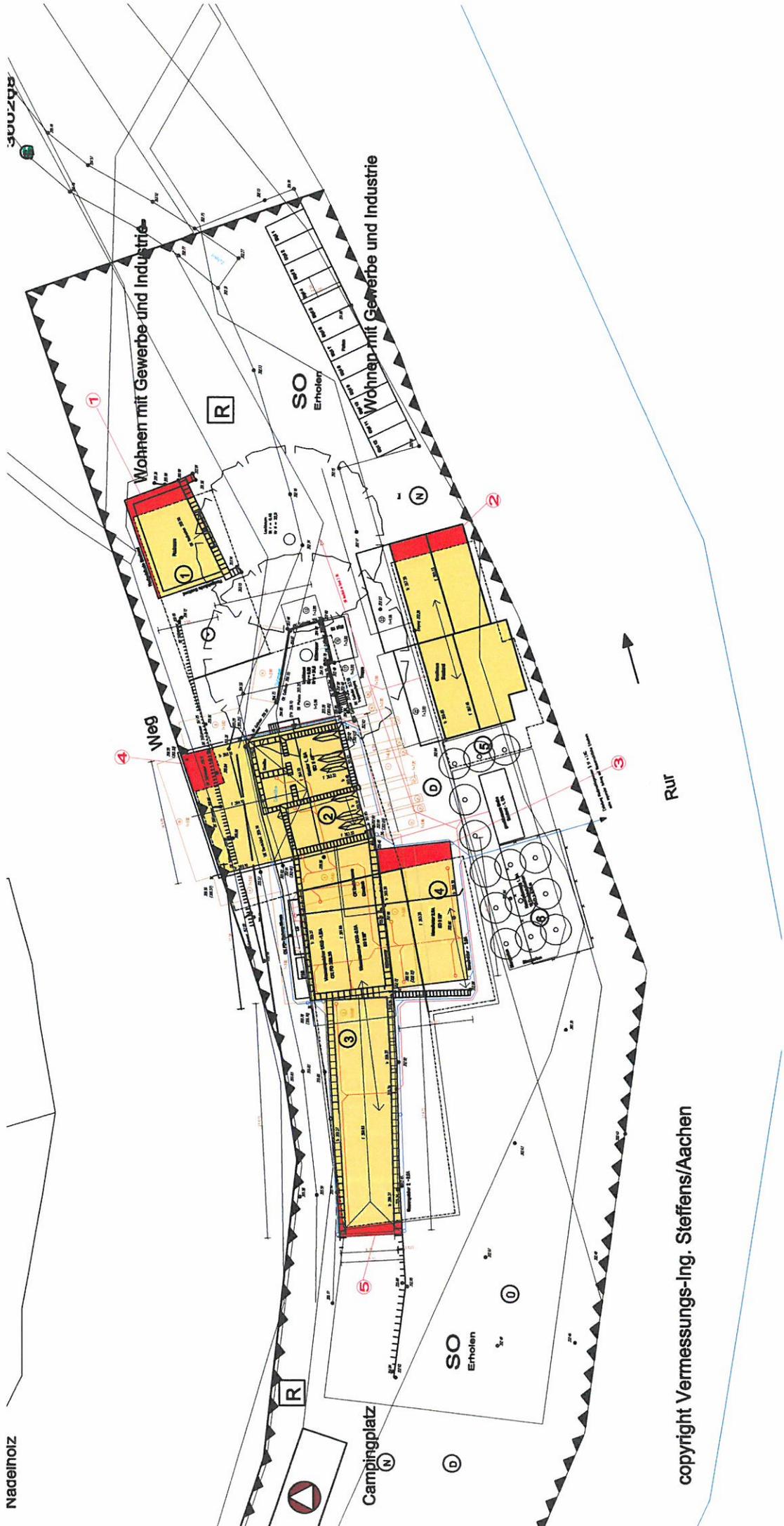
Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

1.) Lageplan

2.) Grundriss EG



Nadelholz

300/200

Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Weg

Rur

Campingplatz

copyright Vermessungs-Ing. Steffens/Aachen

