

2020/023

Beschlussvorlage
I.1 - Planung, Hochbau -
Sabine Carl



Stadt Monschau

Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich Imgenbroich-Widdau

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	24.11.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt

die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Imgenbroich - Widdau

Sachverhalt

Die Eigentümer des Grundstückes Imgenbroich, Flur 15, Flurstück 461, Dorfstraße 23 in Widdau beantragen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung für das komplette Grundstück. Aufgrund der Situation, dass der größte Teil des Grundstückes im Außenbereich liegt, ist eine Bebauung für diesen Teil bisher nicht möglich. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen das leerstehende Gebäude auf dem Grundstück als hochwertigen Wohnraum umzubauen. Notwendig dazu sind die Errichtung von Nebengebäuden wie Garagen, Gästehaus und Terrassen.

Für den Bereich des Ortes Widdau wurde am 17. März 1995 der Innenbereich nach § 34 BauGB festgelegt. Die Abgrenzung des Innenbereiches wurde sehr eng gefasst, um den Dorfcharakter des Ortes zu wahren. Daher verläuft die Abgrenzung des festgesetzten Bereichs direkt am vorhandenen Gebäude der Antragsteller entlang. Der größte Teil des Grundstückes liegt außerhalb der Innenbereichssatzung und gilt damit als Außenbereich in dem weder die Errichtung von Garagen und Carports oder Terrassen erlaubt sind.

Das Grundstück liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet und ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die gegenüberliegende Straßenseite der Dorfstraße ist komplett mit einer offenen Einzelhausbebauung strukturiert. Daher wird durch die Bebauung des Grundstückes 461 die Wahrung des Ortsbildes nicht negativ beeinflusst. Die weitere Bebauung des Grundstückes soll der Art und dem Maß der vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung entsprechen.

Für den weiteren beantragten Bereich Dorfstraße-Veilchenweg ist keine Ergänzungssatzung nötig. Die Grundstücke sind bereits jetzt nach § 34 BauGB

bebaubar und sind zum Teil auch schon bebaut, da es sich hier um eine Baulücke handelt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung zuzustimmen. Hiernach können die erforderlichen Unterlagen erarbeitet und dem Bau- und Planungsausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Antragsteller tragen die Kosten für die Bauleitplanung

Anlage/n

- 1 Antrag Vorlage (öffentlich)
- 2 Innenbereichssatzung Widdau (öffentlich)
- 3 Liegenschaftskarte (öffentlich)
- 4 Luftbild (öffentlich)

[REDACTED]

An die Bürgermeisterin
Stadt Monschau
Frau Margareta Ritter
Laufenstr. 84
52156 Monschau



24.09.2020
20-14-H

Antrag auf Änderung der Ortsatzung Widdau

Sehr geehrte Frau Ritter,

wir sind Eigentümer eines ehemaligen Bauernhauses in Widdau, Dorfstr. 23, Gemarkung Imgenbroich, Flur 15, Flurstück 461 sowie einer gegenüberliegenden Wiesenparzelle Flurstück 307.

Wir beabsichtigen, das Gebäude so zu sanieren und umzubauen, dass hochwertiger Wohnraum in dem seit langer Zeit leer stehendem Bestand geschaffen wird. Notwendig sind hierzu entsprechende Nebengebäude wie Garagen, Gästehaus und Terrassen, die jedoch innerhalb des Bereiches, der noch von der Satzung erfasst wird nicht realisiert werden können.

Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum die entlang der Dorfstraße befindlichen, vollständig erschlossenen Grundstücksteile nicht einer Nachverdichtung der Ortslage Widdau zugeführt werden sollen.

Sowohl ein großer Teil der Fläche Dorfstraße 23 als auch die komplette Wiesenfläche liegen außerhalb der Abgrenzung des Innenbereiches der Satzung. Im Landschaftsplan sind beide Flächen als „Temporäre Entwicklungsflächen“ mit dem Entwicklungsziel Nr. 7 dargestellt (s. Anlage).

Die städtebaulichen Ziele zur „Verhinderung einer Splittersiedlung“ der, aus dem Jahr 1995 stammenden Satzung sind unseres Erachtens heute nicht mehr haltbar.

Darüber hinaus gibt es bereits ein Gebäude außerhalb des Satzungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft unseres Wiesengrundstückes Parzelle 307, welches erst nach Wirksamwerden der Satzung errichtet wurde.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Anliegens.
Für entstehende Planungskosten kommen wir auf.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

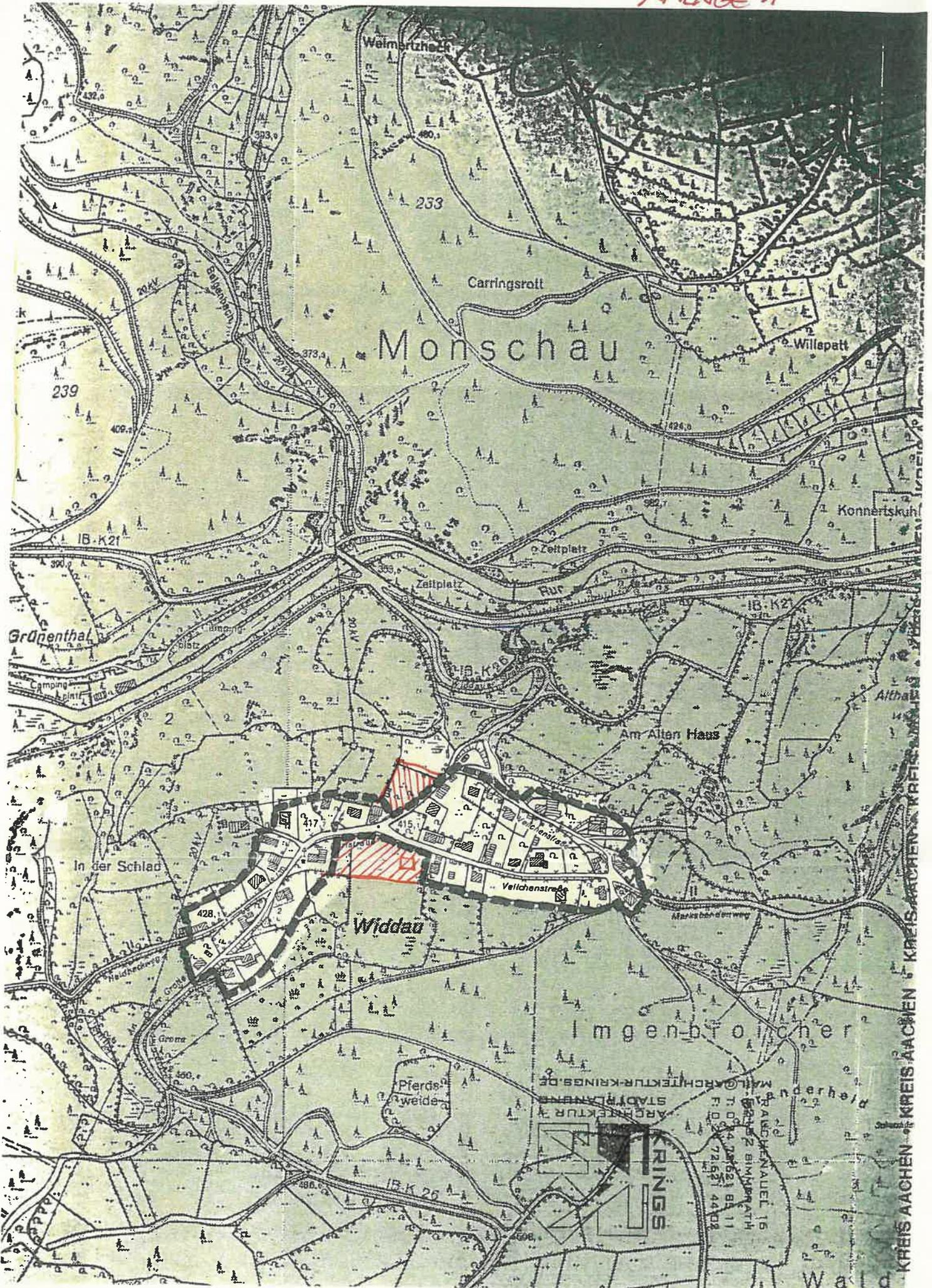
Anlage:

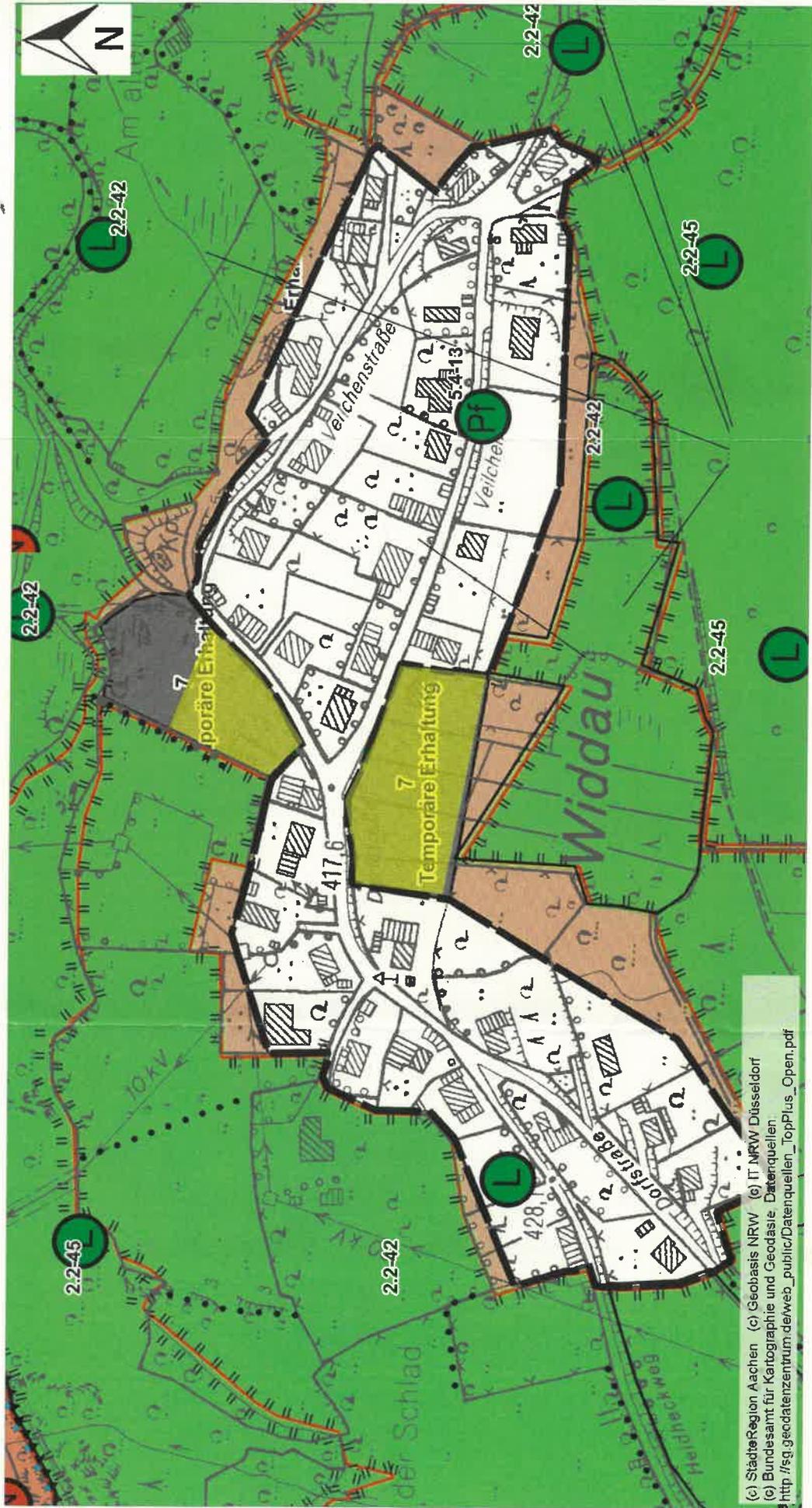
1. Satzungskarte Widdau
2. Auszug Landschaftsplan

FNP → H

kein Landschaftsschutz

§34 Abs. 4 Nr. 3





(c) StädteRegion Aachen (c) Geobasis NRW (c) IT NRW Düsseldorf
 (g) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie Datenquellen
http://sq.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Druckdokument wurde erstellt von:
 Anmerkung zum Druck:

Maßstab 1 : 2500

Postanschrift: Kreis Aachen - Postfach 910 - 52010 Aachen

Stadt Monschau
Der Stadtdirektor
Postfach 80

52153 Monschau

Dienstgebäude

Aachen, Zollernstraße 10

Durchwahl (02 41) 51 98 - 534
Zentrale (02 41) 51 98 - 0

Auskunft erteilt
Herr Melzer Zimmer
1002

Mein Zeichen (bitte angeben)
63.1/me/lul

Tag
Aachen, den 17. März 1995

Betr.: Planungsrechtliche Behandlung der Ortslage Widdau

- Bezug:**
1. Ihr Schreiben vom 23.02.1995 -Scho/4190-
 2. Gemeinsame Ortsbesichtigung mit Herrn Thönnessen am 16.03.1995

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

die Ortslage Widdau werde ich bei künftigen Baugenehmigungsverfahren in planungsrechtlicher Hinsicht als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB betrachten. Aufgrund der weiteren baulichen Entwicklung in den vergangenen Jahren halte ich die seinerzeit mit der Bezirksregierung und der Stadt Monschau abgestimmte Auffassung (Strehlaukarte), wonach es sich bei der Ortschaft Widdau insgesamt um Außenbereich handelt, nicht mehr für sachgerecht. Wenn- gleich damals von der Bezirksregierung für den genau abgegrenzten Bereich der Strehlaukarte allgemein die Zustimmung für eine weitere Außenbereichsbebauung in Aussicht gestellt wurde, halte ich auch zur Verfahrensbeschleunigung eine künftige Behandlung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB für sinnvoll.

Die genaue Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles habe ich in der als Anlage beigefügten Deutschen Grundkarte kenntlich gemacht. Den herausgenommenen Teil entlang der Dorfstraße/Veilchenstraße muß ich aufgrund der Größe der Baulücke auch künftig als Außenbereich betrachten. Ich halte eine Bebauung dieses Bereiches jedoch nach § 35 Abs. 2 BauGB für zulässig und werde ggf. die erforderliche Zustimmung der Bezirksregierung einholen.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:

x x x

(Melzer)

Durchschrift
an
Bezirksregierung Köln
- Dezernat 35 -

50606 Köln

zur Kenntnisnahme.

Im Auftrage:

M 17/3
(Melzer)

Herrn von der Weiden
zur Kenntnisnahme.

[Signature] 20.3.

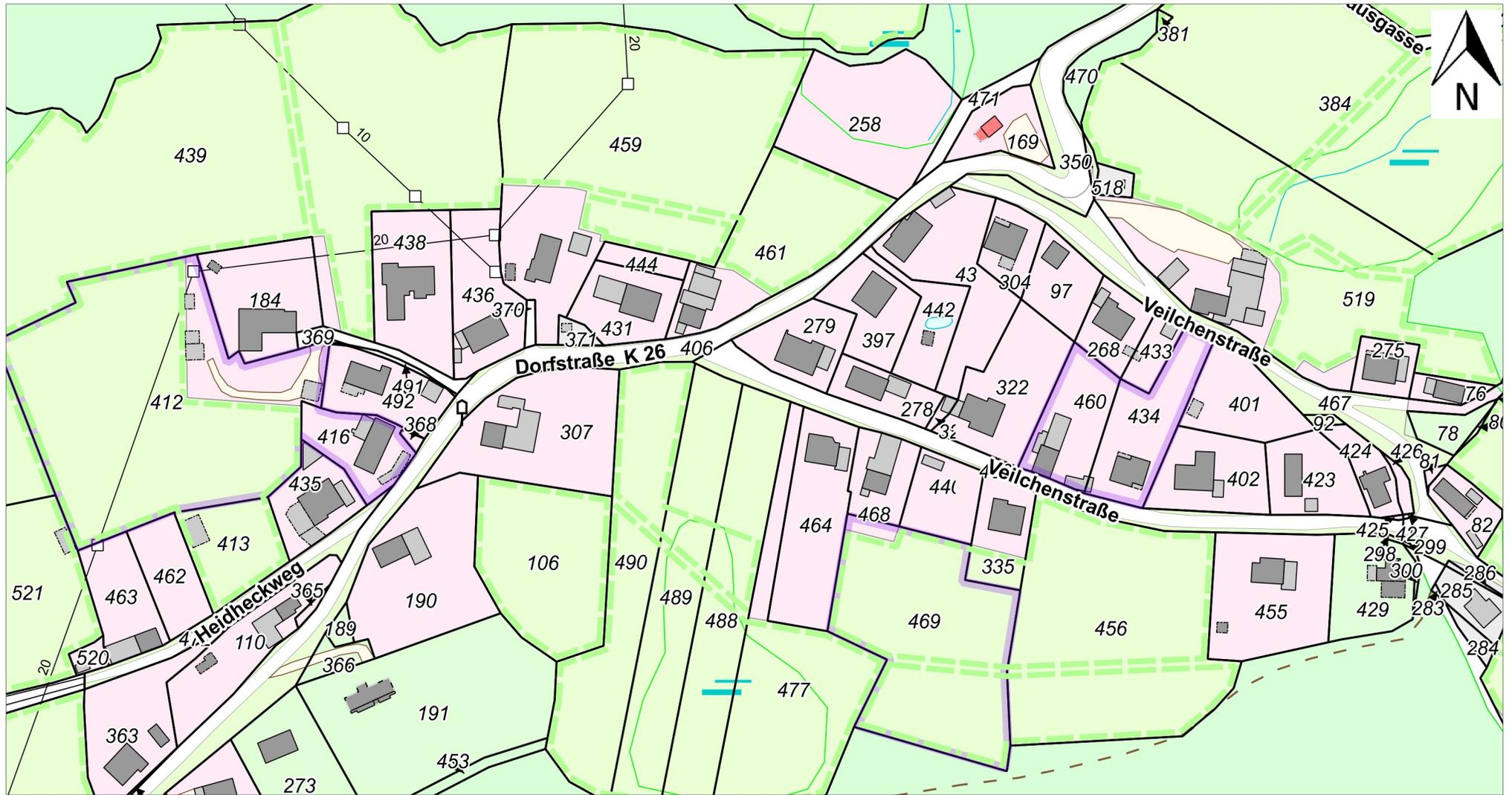
Herrn Ständer
zur Kenntnisnahme.

[Signature] 17/3

Herrn Heller
zur Kenntnisnahme.

[Signature] 12.03.
und nun Verbleibe







Stadt Monschau

Laufenstr. 84, 52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 10.11.2020

Zeichen:

