

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Allgemeine Ziele	3
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	5
2.1	Beschreibung des Plangebietes	5
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Landschaftsplan	5
2.5	Bestehendes Planungsrecht / Verfahren	6
3	Erschließung / Verkehr / Entwässerung	7
4	Umweltbelange	7
5	Plandaten	8

1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand zur offenen Landschaft abgeschlossen und klar definiert.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestellten Flächen des Plangebietes grenzen unmittelbar an Grundstücke an, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Die Gemeinde Roetgen hat dort eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassen.

Eine Änderung der Innenbereichssatzung und Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich ist nicht zielführend, weil über dieses Planungsinstrument keine städtebaulichen Zielsetzungen verbindlich festgelegt werden können.

Die Bebauung der Plangebietsgrundstücke soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gestaltet werden, dass ein gering verdichteter Ortsrand als Siedlungsabschluss entsteht und Sichtachsen in die freie Landschaft erhalten bleiben. Dementsprechend soll eine aufgelockerte Bebauung mit kleinen Baufenstern auf relativ großen Grundstücken ermöglicht werden.

Der große Abstand der Baufenster von der Verkehrsfläche auf den westlichen Grundstücken ergibt sich aus dem notwendigen Abstand der Bebauung von dem dort verlaufenden Gewässer. Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze des Brunnenwegs wird für das Flurstück 598 eine Baugrenze festgesetzt, die das darauf befindliche Gebäude planungsrechtlich sichert.

Zur planungsrechtlichen Entwicklung der angestrebten Nutzung als „aufgelockerte Wohnbaufläche“ ist im Weiteren eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

1.2 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für eine aufgelockerte Wohnbebauung im Bereich von Brunnenweg und Hahnbruch unter Beibehaltung des ortstypischen Charakters in Rott.

Der Bebauungsplan soll durch die Festlegung von überbaubaren Flächen gewährleisten, dass ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken realisiert werden können. Einzige Ausnahme sind die Flurstücke 418 und 419, auf denen wegen ihrer geringen Breite grenzständige Bebauung ermöglicht wird. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Das Wohngebiet soll als Reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden. Zulässig werden Wohngebäude, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies entspricht den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Baunutzungsverordnung.

Wichtiges Planungsziel ist der Erhalt von Sichtachsen in die freie Landschaft. Gleichzeitig soll die örtlich übliche und gewünschte Einfriedung der Grundstücke mit Hecken möglich sein. Deshalb soll der Bebauungsplan die Anlage von Hecken mit den heimischen Arten Rot- oder Hainbuche an allen Grundstücksgrenzen zulassen; ergänzt werden dürfen sie mit nicht geschlossenen Zaunelementen. Die maximale Höhe dieser grenzbegleitenden Einfriedungen wird auf 1,5 m festgesetzt, um den Blick in die Landschaft freizuhalten.

Von Süden nach Norden verläuft ein Graben durch das Gebiet, der jedoch nur wenig Wasser führt. Wasserrechtlich handelt es sich hierbei um ein Gewässer, das entsprechend zu berücksichtigen ist. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den Flurstücken 415, 418 und 419 ein Mindestabstand von 8,0 m zu dem Graben / Gewässer eingehalten. Die Zufahrt zu den Gebäuden muss den Graben queren.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch überbaubare Flächen festgesetzt werden. Durch textliche Festsetzung soll ergänzend geregelt werden, dass außer den maximal 2 Zufahrten je Grundstück mit maximal je 3 m Breite und den ausnahmsweise zulässigen genehmigungsfreien Nebenanlagen in Form von Gebäuden (wie z.B. Gartenhäusern) von maximal 15 m² Grundfläche keine Versiegelung außerhalb der überbaubaren Flächen stattfinden kann. Die Grundfläche für das künftige Gebäude einschließlich seiner Terrassen soll auf 250 m² begrenzt werden, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit sind großzügige Gebäude möglich, aber die festgesetzte Lage der Gebäude und der Nebenanlagen gewährleistet, dass der Blick in die Landschaft nicht vollständig geschlossen werden kann und dass die ortstypische geringe städtebauliche Dichte nicht überschritten wird. Für das kleinste Grundstück (nördliche Doppelhaushälfte) ergibt sich rechnerisch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42. Für das gesamte Plangebiet errechnet sich eine maximal mögliche GRZ von 0,24, das ist weniger als die als ortstypisch festgestellte Zahl von 0,3.

Für die künftig am äußeren Rand der Siedlung liegenden Grundstücke wird zudem die Lage für mögliche Gartenhäuser örtlich begrenzt festgesetzt, wiederum um ein „Zustellen“ von Sichtachsen zu verhindern. Für die innenliegenden Grundstücke ist die Festsetzung der Lage für die zulässigen Gartenhäuser nicht erforderlich.

Die künftigen Gebäude können großzügig gebaut werden, allerdings wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass die ländliche Ausprägung erhalten bleibt und die Grundstücke nicht übernutzt werden im Sinne der ortstypischen Struktur.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch über die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und von maximalen Gebäudehöhen geregelt. Das Satteldach mit 30° bis 45° Neigung entspricht den ortstypischen Gebäudeformen. Die maximale Gebäudehöhe von 8,5 m Firsthöhe lässt in Kombination mit der Dachform Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss zu. Die maximale Firsthöhe von 8,5 m bezieht sich auf das bestehende Gelände. Maßgebend ist die bestehende Geländehöhe an der Baugrenze, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt. Für Grundstücke, bei denen die überbaubare Fläche niedriger liegt als die Erschließungsstraße, wird durch die Festsetzung geregelt, dass höhenmäßig der Abstand so gering wie möglich ist und Aufschüttungen weitgehend überflüssig sind und vermieden werden. Für Grundstücke, deren Baufenster höher als die Erschließungsstraße liegt, wird die Höhenlage durch die Regelung ebenfalls begrenzt und verhindert, dass Häuser auf die höchsten Erhebungen des Grundstücks gebaut werden und das Landschaftsbild so stärker als nötig beeinträchtigt wird.

Gestalterische Festsetzungen werden getroffen, um Baustil und Gebäudegestalt zu beeinflussen und eine ortsuntypische Bauweise insbesondere am freien Siedlungsrand zu vermeiden. Mit dieser Begründung werden auch die zu verwendenden Materialien und Farben beschränkt. Zudem wird eine gestalterische Festsetzung im Bereich der Vorgärten getroffen, um das Plangebiet zu durchgrünen.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Roetgen im Ortsteil Rott und umfasst eine Fläche von 1,95 ha. Es beinhaltet Teile des Brunnenweges und der Straße Hahnbruch. Es umfasst die südlich des Brunnenweges liegenden Flurstücke 93 und 144, die westlich und nördlich liegenden Flurstücke 415 bis 419, Teile der Flurstücke 142, 17 und 611 und das Flurstück 601 sowie die von Brunnenweg und Hahnbruch eingeschlossenen Flurstücke 22, teilweise 23, 143, 588, 598 und 548 teilweise, alle in der Flur 4, Gemarkung Rott. Die genaue Gebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der im Plangebiet liegende Brunnenweg führt über die Leistraße auf die Quirinusstraße, die an die Roetgener Straße und die Königsberger Straße angrenzt. Diese verbindet den Ortsteil Rott über den Ortskern Roetgen hinaus mit der Bundesstraße B 258, die die Hauptverbindung zwischen der Autobahnanschlussstelle Aachen - Lichtenbusch ist und in Richtung Südosten durch das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Roetgen verläuft. Sie stellt eine Hauptverbindung zu den umliegenden Kommunen dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist östlich geprägt durch Einfamilienhausbebauung in einer für Rott typischen ein- und zweigeschossigen Bauweise, überwiegend mit großzügigen Grundstückszuschnitten. Das Plangebiet selbst und die westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an den Vichtbach und ein nahegelegenes Waldgebiet an.

Die Bebauung entlang der Straßen Brunnenweg und Hahnbruch soll im Bereich der Planung aufgelockert ergänzt werden.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Die weitere unmittelbare Umgebung des Plangebietes und der gesamte Ortsteil Rott wird gleichfalls als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe und der feingliedrigen Siedlungsaufteilung sowie der Unterschreitung des regionalplanerischen Schwellenwertes von 2.000 Einwohnern pro Ortschaft wird Rott zurzeit noch nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es entsteht daher kein Konflikt zwischen Planung und der Darstellung im Regionalplan. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht erforderlich.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, bekannt gemacht am 25.07.2005, stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der Städteregion Aachen.

Der Landschaftsplan hat im Bereich des Plangebietes folgendes Entwicklungsziel:

- temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung (Ziel 7)

Er stellt für das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet und geschützte Landschaftsteile dar. Die untere Landschaftsbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt. Nach Abschluss des Verfahrens tritt der Landschaftsschutz für den Bereich der Plangebietsfläche hinter das Planungsrecht zurück.

2.5 Bestehendes Planungsrecht / Verfahren

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

Unmittelbar östlich angrenzend gilt die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen erlaubt es, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan zu bauen, wenn die geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst.

Das Plangebiet ist planungsrechtlicher Außenbereich, für den nach § 35 BauGB ausschließlich Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden können, z.B. privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe.

Voraussetzung für eine Bebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltprüfung. Im formalen Umweltbericht zur Umweltprüfung werden alle betroffenen Schutzgüter durchgeprüft. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine aufgelockerte Bebauung mit kleinen Baufenstern auf relativ großen Grundstücken entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den Entwicklungszielen des Gestaltgutachtens für die Gemeinde Roetgen aus April 2017 - erstellt durch das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen - zu erreichen.

Das Gutachten definiert den Planungsbereich als „vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“. Städtebauliches Ziel sollte vor allem die Vermeidung der Überprägung des dörflichen Charakters durch ortsuntypische Elemente sein. Insbesondere die Grundstücksbegrenzung zum Straßenraum durch einheimische Heckenpflanzungen, die Begrenzung des Versiegelungsgrades, die zurückversetzte Positionierung neuer Bauvorhaben und die Sicherstellung ortstypisch vorhandener Landschaftsfenster bilden dabei wesentliche Bausteine.

Dies zu erreichen könnte beispielhaft durch folgende städtebauliche Strukturvorgaben gelingen:

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,3 mit wechselnden Firstrichtungen,
- offene Bauweise, von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte Gebäude,
- grundstücksbegrenzende Hecken, begrünte Vorgärten.

3 Erschließung / Verkehr / Entwässerung

Erschließung

Das Plangebiet wird vollständig über die bestehenden Straßen Brunnenweg und Hahnbruch erschlossen. Diese werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Es liegt ca. 400 m vom Zentrum des Ortsteils Rott entfernt. Der Autobahnanschluss Aachen - Lichtenbusch an die BAB 44 ist ca. 9 km entfernt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Rott Kirche“, angefahren von den Buslinien 61, 67 und 68, und die Haltestelle „Königsbergerstraße“, an der die Buslinie SB 63 hält. Damit bestehen Anbindungsmöglichkeiten Richtung Stolberg, Breinig, Roetgen, Walheim, Simmerath, Aachen und Rurberg, in der Regel in einer Taktung von 30 Minuten.

Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet werden nur geringfügige zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die betroffenen Straßen (Brunnenweg und Hahnbruch) haben bereits heute östlich des Plangebietes eine Erschließungsfunktion für Wohnbebauung und sind mit den Flächen innerhalb des Plangebietes Teil einer „Ringerschließung“, die schon heute als solche genutzt wird. Das übergeordnete Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um den voraussichtlich geringen Zuwachs an Verkehr aufzunehmen. Es wird nicht erwartet, dass Verkehrslärm oder anlagenbezogener Lärm (in diesem Fall Lärm der durch die Wohnnutzung ausgelöst wird) relevante Auswirkungen auf angrenzende Bewohner verursachen wird.

Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein entwässerungstechnisches Konzept erarbeitet werden, dass die entwässerungstechnische Erschließung, insbesondere den Umgang mit Niederschlagswasser, nachweist.

4 Umweltbelange

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des formalen Umweltberichtes zum Bebauungsplan genauer behandelt. An dieser Stelle sind erste Abschätzungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Vorgehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beschrieben.

Schutzgut Mensch

Durch die neu entstehenden Wohnbauflächen wird zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Für die umliegende Wohnbebauung nimmt die Belastung geringfügig zu. Das übergeordnete Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen geringen Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine gutachterliche Betrachtung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Es wird nicht erwartet, dass der Verkehrslärm oder anlagenbezogener Lärm abwägungsrelevante Auswirkungen verursachen werden, insofern wird nicht davon ausgegangen, dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Artenschutz ist im Laufe der Bauleitplanung und bei späteren Baugenehmigungen zu beachten und hat im Konfliktfall immer Vorrang. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag legt neben der Bestandsaufnahme und der Eingriffsbilanzierung die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest und beinhaltet eine Gesamtbilanzierung von Bestand und

Planung. Zum Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der sowohl den Eingriff als auch mögliche Ausgleichsmaßnahmen beschreibt und bewertet. Der Fachbeitrag wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet muss ein entwässerungstechnisches Konzept vorgelegt werden, da im Rahmen des Bebauungsplanes die entwässerungstechnische Erschließung gesichert werden muss. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Konzept ist in der Umweltprüfung und im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Ein hydrogeologisches Gutachten kann erforderlich werden, da die Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen von Neuerschließungen zu prüfen ist. Alternativ ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser ortsnah in ein leistungsfähiges Gewässer eingeleitet werden kann und damit den Anforderungen des Landeswassergesetzes an die Niederschlagswasserbeseitigung Genüge getan werden kann. Hierfür bietet sich möglicherweise das beschriebene Gewässer innerhalb des Plangebietes an.

Schutzgut Boden

Im Rahmen der Planung wird bisher unversiegelter Boden in Anspruch genommen. Da der Eingriff als geringfügig betrachtet werden kann, wird nicht davon ausgegangen, dass ein bodenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der sehr geringen Verdichtung ist der Einfluss auf Klima und Luft voraussichtlich zu vernachlässigen. Ein eigenständiger Fachbeitrag wird derzeit nicht vorgesehen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es wird nicht davon ausgegangen, dass für das Plangebiet kulturhistorische oder archäologische Untersuchungen notwendig sind.

Fazit

Für die geplante Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage im Außenbereich eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und voraussichtlich die folgenden Gutachten erforderlich:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzvorprüfung
- Entwässerungstechnisches Konzept

5 Plandaten

Gesamtfläche	1,95 ha
Reines Wohngebiet (WR)	1,85 ha
davon	
überbaubare Grundstücksflächen	0,36 ha
maximale Flächen Gartenhäuser	0,015 ha
maximale Fläche Zufahrten außerhalb Baugrenzen	0,061 ha
Straßenverkehrsfläche	0,10 ha

Roetgen, den 28.09.2017