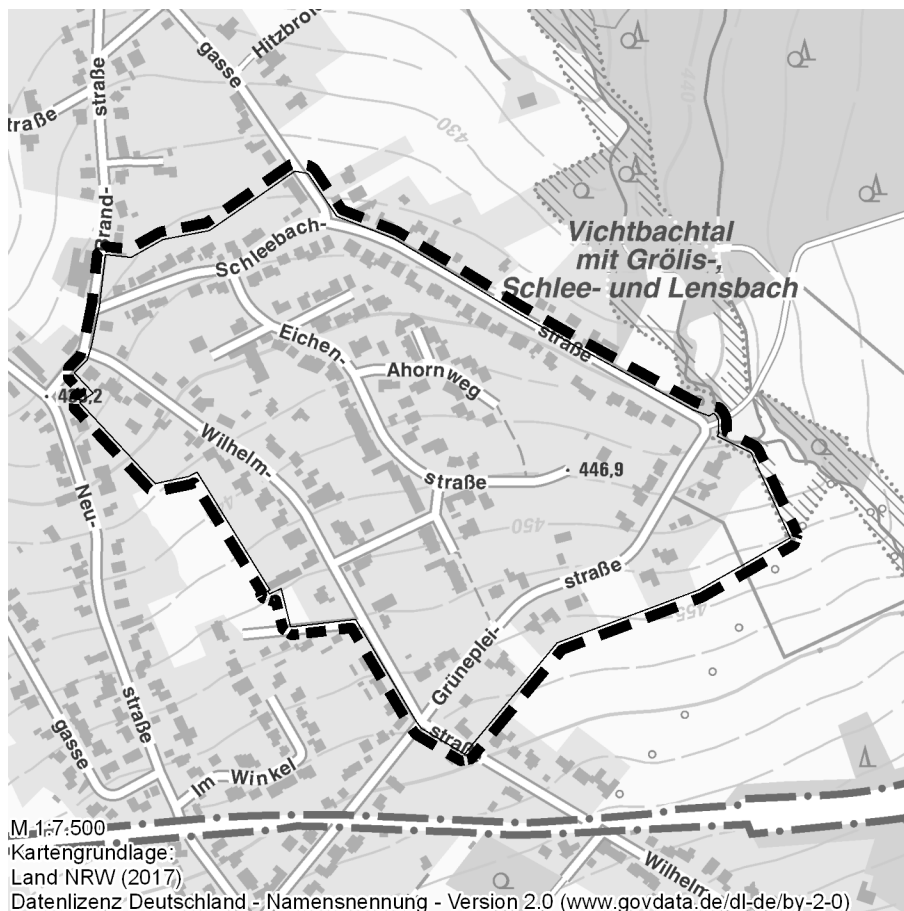


Gemeinde Roetgen

12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 'Schleebachgebiet'



Begründung zum Aufstellungsbeschluss Dezember 2017



Projekt	12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 'Schleebachgebiet'
Projektnummer	9400
Auftraggeber	Gemeinde Roetgen Der Bürgermeister Postfach 1152 52157 Roetgen Tel.: 02471/18-0 Fax: 02471/18-89 Email: info@roetgen.de
Auftragnehmer	BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Dipl.-Ing Jens Müller, Stadtplaner AKNW
Stand	4. Dezember 2017, Aufstellungsbeschluss

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....	1
3.1 Regionalplan.....	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	1
3.3 Bebauungsplan.....	1
4. Bestandsbeschreibung	2
5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	2
6. Vorgesehene Festsetzungen	3
7. Plandaten und Flächenbilanz.....	3

1. Anlass der Planung

Aufgrund der Anpassung des Planungsrechts und der veränderten Rechtsprechung in den letzten vierzig Jahren ist die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung, mit dem Bebauungsplan Nr. 2 vorrangig ein Gebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln, nicht mehr uneingeschränkt durchsetzbar. Seitens der Gemeinde wird nun erwogen, in einem Teilbereich des Bebauungsplans die bestehenden Festsetzungen derart zu erweitern bzw. zu modifizieren, dass die ursprüngliche Zielsetzung auf der Genehmigungsebene wieder umsetzbar ist.

Zu diesem Zweck muss die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgen.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht ist nicht erforderlich. Ebenso könnte auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden – dies ist jedoch aus Sicht der Gemeinde Roetgen nicht gewollt, da die angestrebten Änderungen in bestehende Verhältnisse eingreifen und entsprechend intensiv mit der betroffenen Öffentlichkeit diskutiert werden soll. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist voraussichtlich – zumindest für Teilbereiche – vorzunehmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 hat eine Größe von etwa 20,8 ha und liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Roetgen und umfasst den Bereich der Schleebachstraße, der nördlichen Grünepleistraße und der nördlichen Wilhelmstraße sowie die dazwischen liegenden Flächen. Die genaue Abgrenzung kann der Übersichtskarte entnommen werden.

3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Änderungsbereich sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist im Änderungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Zentrum des Plangebiets – am Ende des Ahornwegs – ist der vorhandene Spielplatz als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich umfasst vollständig den rechtsgültigen Teil des Bebauungsplans Nr. 2, lediglich die von der damaligen Genehmigung ausgenommenen Flächen nördlich der Schleebachstraße und nordöstlich an den Parkplatz Am Todt angrenzende Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 12.06.1976 rechtskräftig

und sichert im Bereich zwischen Schleebachstraße, Grünepleistraße, Wilhelmstraße und Brandstraße die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebiets (in Randbereichen Allgemeines Wohngebiet – WA – und im zentralen Bereich Reines Wohngebiet – WR –) sowie die Entwicklung entlang der umgebenden Straßen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 sind diverse Änderungen begonnen worden, lediglich die 1. sowie die 5. bis einschließlich der 9. Änderung erlangten Rechtskraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten die Entwicklung verschiedener Typen von ein- bis maximal zweigeschossigen Wohngebäuden, lediglich in Teilbereichen sind bis zu drei Geschosse zulässig. Die Grundflächenzahl liegt durchgängig bei 0,4, die Geschossflächenzahl variiert, je nach angestrebtem Haustyp zwischen 0,5 und 1. In der Regel ist eine offene Bauweise festgesetzt, in Teilen sind Hausgruppen zulässig. Die zulässigen Dachneigungen liegen für eingeschossige Gebäude zwischen 20 und 45°, bei mehrgeschossigen Gebäuden zwischen 20 und 30°. Lediglich im zentralen Bereich des Bebauungsplans sowie in einem Abschnitt an der Wilhelmstraße sind auch geringer geneigte Dächer zulässig.

4. Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich ist in den umgebenden Straßen heterogen geprägt. Die Bebauungsstruktur weist überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser aus unterschiedlichen Zeiten auf. Die innenliegenden Flächen sind seit dem Ende der siebziger Jahre bebaut worden und überwiegend durch eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser und zugehörige Gärten geprägt. Es stehen im Südosten des Änderungsbereichs entlang der Eichenstraße bzw. der Grünepleistraße noch einige unbebaute Flurstücke für die bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Da der Änderungsbereich am südöstlichen Siedlungsrand liegt, grenzt nördlich und westlich weitere Wohnbebauung an. Jenseits der Bebauung an der Schleebach- sowie der Grünepleistraße liegt in geringer Entfernung (etwa 200 m Luftlinie) der Roetgener Wald.

Die Haupterschließung erfolgt in nordwestlicher Richtung über die innerörtlichen Straßen an das Ortszentrum sowie in südwestlicher Richtung über die Grünepleistraße an die Bundesstraße B 258. Über diese sind das Ortszentrum, die Nachbarkommunen sowie in etwa 10 km Entfernung (Luftlinie) über die Anschlussstelle Aachen-Lichtenbusch die Bundesautobahn A 44 südlich des Autobahnkreuzes Aachen zu erreichen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt an der Haltestelle Vogelsangstraße, die fußläufig zwischen 300 und 700 m entfernt liegt.

5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan Nr. 2 wurden konkrete Festsetzungen getroffen, die die städtebauliche Ordnung und Struktur im Bereich von Schleebachstraße, Grünepleistraße und Eichenstraße steuern. Für den inneren Bereich wurde im Rahmen der Ende der siebziger Jahre gängigen planungsrechtlichen Festsetzungen eine ein- bis zweigeschossige, offene Einfamilienhausbebauung mit flach geneigten Dächern gesichert. Anhand der bestehenden Bebauung kann abgelesen werden, dass diese Zielsetzung erfüllt wurde und maßgeblich zur Entwicklung einer städtebaulichen Qualität – insbesondere hinsichtlich der einheitlichen städtebaulichen Gestalt – im Plangebiet beigetragen hat. Durch die Entwicklung des Planungsrechts und der darauf fußen-

den Rechtsprechung in den letzten vierzig Jahren haben die Anforderungen an Festsetzungen in Bebauungsplänen einen Wandel erfahren. Zur Sicherung der Baustruktur mit i.d.R. max. zweigeschossigen Gebäuden mit flach geneigten Dächern müssen die bestehenden Festsetzungen modifiziert werden, um weiterhin die städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes zu bewahren. Die heutige Auslegung der Festsetzungen ermöglicht Baustrukturen, die aufgrund der Größe der Kubatur innerhalb des Änderungsbereichs nicht gewünscht sind. Zur Wahrung der Identität – und damit der städtebaulichen Qualität – innerhalb des Plangebiets ist somit die Ergänzung der bestehenden Festsetzungen erforderlich. Darüber hinaus soll überprüft werden, inwiefern Erkenntnisse des Gestaltgutachtens der RWTH Aachen¹ in den Bebauungsplan übertragen werden können.

Daher ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB zur Erhaltung des vorhandenen Ortsteils sowie zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 innerhalb der Abgrenzungen der 12. Änderung erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Durch die Anpassung der Festsetzungen wird das ursprünglich angedachte Nutzungsspektrum nicht verändert, sondern mit den Mitteln des aktuellen Planungsrechts neu gesichert.

6. Vorgesehene Festsetzungen

Es ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 im Bereich der 12. Änderung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden sowie der örtlichen Bauvorschriften zu modifizieren bzw. zu ergänzen. Durch die angestrebten Festsetzungen soll die mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2 beabsichtigte Entwicklung auf der Ebene des Planungsrechts durch zeitgemäße und rechtlich sichere Festsetzungen gewährleistet werden.

Konkrete Festsetzungsvorschläge werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

7. Plandaten und Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst etwa 20,8 ha.

¹ Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen, Vorabzug April 2017; Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung, RWTH Aachen