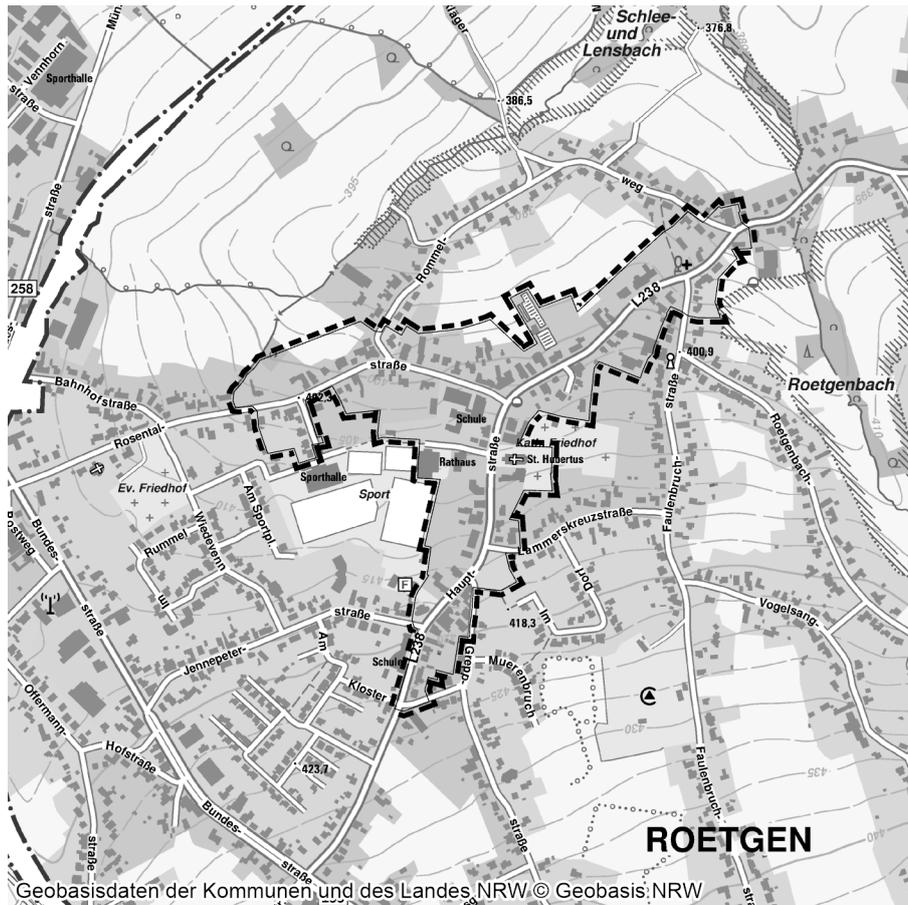


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 35

'Ortskern'



Begründung zum Aufstellungsbeschluss Oktober 2019



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

Projekt	Bebauungsplan Nr. 35 'Ortskern'
Projektnummer	31919
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	30. Oktober 2019, Aufstellungsbeschluss

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....	2
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungsplan und Innenbereichssatzung	3
4. Bestandsbeschreibung	5
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	6

1. Anlass der Planung

Das ursprüngliche Ortszentrum Roetgens liegt im Bereich der Haupt- und Rosentalstraße, hat aber in den letzten Jahren an Bedeutung eingebüßt. Der klassische Ortskern, in dem sich Handel-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen konzentrieren und der den prägnanten Teil des öffentlichen Lebens eines Ortes aufnimmt, ist in dieser Form nur noch bedingt vorhanden. Insbesondere ein maßgeblicher Teil des Einzelhandelsangebotes befindet sich an der Bundesstraße, wohingegen im näheren Umfeld von Rathaus und Marktplatz großräumige Freiflächen und Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung stehen. Diese ziehen die Bevölkerung in die Dorfmitte, da sie durch die Nutzung für z.B. öffentliche und sportliche Veranstaltungen Grundlage für das soziale und kulturelle Leben und damit die Dorfgemeinschaft darstellen. Der verbliebene Einzelhandel und vorhandene Gastronomiebetriebe erreichen dieses Ziel nur bedingt. Die aktuelle Entwicklung im Ortszentrum durch größere (z.B. Aufgabe des Sparkassengebäudes und die damit verbundenen Neubaumaßnahmen) aber auch kleinere Bauvorhaben gibt den Anlass, die künftige städtebauliche Entwicklung stärker an ortstypischen Siedlungsstrukturen zu orientieren, um dem Bedeutungsverlust entgegenzuwirken und das baukulturelle Erbe des Siedlungskerns nachhaltig zu sichern.

Insofern ist eine städtebauliche Steuerung erforderlich, um nicht die ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Strukturen zu überformen und somit den über Jahrhunderte in einem ganz eigenen Wirkungsgefüge entstandenen Charakter des Ortes zu verlieren. Vor diesem Hintergrund wurde das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen University beauftragt, ortsbildprägende Gestaltparameter für die Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte zu analysieren und zu bewerten. Das 2017 erarbeitete Gestaltgutachten stellt die besondere Bedeutung und die Wechselwirkungen von Architektur, Städtebau und Freiraum auf die Qualität der regionalen Baukultur dar:

- für die Wohn- und Lebensqualität am Ort,
- für die regionale Identität der Eifel und der Gemeinde Roetgen,
- für die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere für Fremdenverkehr und Tourismus,
- für die Profilierung des besonderen Charakters der verschiedenen Ortslagen.

Auf Basis des Gestaltgutachtens soll für die weiteren Entwicklungsmaßnahmen ein Rahmen gesetzt werden, der die Kontinuität der bisherigen historischen Entwicklung auch unter zeitgemäßen Anforderungen gewährleistet. Als weiterer Baustein ist für das Jahr 2020 die Erarbeitung eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes (DIEK) vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung im Ortskern soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Regelverfahren vorgesehen. Entsprechend wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung während des Bauleitplanverfahrens zeitgleich eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu erlassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 hat eine Größe von etwa 18,7 ha und umfasst Flächen entlang der Haupt- und der Rosentalstraße im Ortszentrum Roetgens. Das Plangebiet orientiert sich an der im Gestaltgutachten ermittelten Abgrenzung des Ortskerns, erweitert um den Bereich der nordöstlich angrenzenden Hauptstraße. Der Abschnitt entlang der Hauptstraße erstreckt sich von der Kreuzung mit dem Rommelweg im Norden bis zur Kreuzung mit der Mittelstraße im Süden. Der Abschnitt entlang der Rosentalstraße grenzt östlich an das Baugebiet 'Im Rummel' und schließt im Kreuzungsbereich an die Hauptstraße an. Solitärbauten mit öffentlichkeitswirksamem Nutzungszweck, für die in den vergangenen Jahren eigene Planverfahren durchgeführt wurden (Einzelhandelsstandort an der Rosentalstraße, Kloster/Schule an der Kreuzung Haupt-/Jennepeterstraße) oder für die eigens darauf zugeschnittene Verfahren absehbar sind (Feuerwehrgerätehaus) wurden aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs herausgenommen. 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 das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Hauptstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Durch den nordöstlichen Bereich verläuft symbolhaft eine Ortsumgehung der B 258 als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung.

In der textlichen Darstellung für den Teilabschnitt Aachen (Stand November 2014) ist für Roetgen als Regionales ASB-Ziel vorgegeben, dass "bei der weiteren Stadtentwicklung im Zuge der Bauleitplanung die für die Ortslage charakteristische Struktur des Siedlungsgefüges (aufgelockert bebautes Straßennetz mit weiträumig eingefassten Grünbereichen) zu erhalten" ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist im Plangebiet überwiegend Gemischte Baufläche dargestellt. Die Haupt- sowie die Rosentalstraße sind als Straßen dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb des dargestellten Siedlungsschwerpunkts. Lediglich Teilbereiche zwischen den Kreuzungen Faulenbruchstraße und Rommelweg sowie südlich der Jennepeterstraße liegen außerhalb des Siedlungsschwerpunkts.

Südlich des Kreuzungsbereichs grenzen beidseits der Hauptstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechenden symbolhaften Zweckbestimmungen an. Diese umfassen den Standort der Gemeinschaftsgrundschule Roetgen, der Gemeindeverwaltung, der gemeindeeigenen Sporthalle sowie der katholischen Pfarrkirche. Im südlichen Plangebiet sind weitere Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr dargestellt, wobei die Flächen innerhalb des Plangebietes lediglich die Zufahrten zu den o.g. Nutzungen umfassen. Im Nordwesten des Plangebiets sind im Bereich der alten Schule mit den Symbolen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindergarten zwei weitere Gemeinbedarfsanlagen ohne flächige Ausweisungen dargestellt. Der dort östlich angrenzende Spielplatz liegt innerhalb einer Grünfläche mit der ent-

sprechenden Zweckbestimmung. Die Darstellung umfasst auch die angrenzende Marienkapelle sowie ein Naturdenkmal.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen entlang der Straßen elf Baudenkmäler, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Von Westen entlang der Sportanlagen bis zum Rathaus sowie von Südosten bis zum Kreuzungsbereich mit der Lammerskreuzstraße sind örtliche Wegeverbindungen dargestellt.

3.3 Bebauungsplan und Innenbereichssatzung

Das Plangebiet wird von mehreren Bebauungsplänen und der Innenbereichssatzung überlagert (siehe Abbildung 1).

- Bebauungsplan Nr. 3, rechtskräftig seit April 1978
- Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung, rechtskräftig seit Dezember 2000
- Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, 'Ofenhalle', rechtskräftig seit Juli 2016
- Bebauungsplan Nr. 11, rechtskräftig seit Mai 1984
- Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, rechtskräftig seit Januar 1991
- Bebauungsplan Nr. 21, 'Lammerskreuzstraße', rechtskräftig seit Dezember 2004
- Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 2007
- Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen, rechtskräftig seit November 2006

Bebauungsplan Nr. 3

Der **Stammbebauungsplan** wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Rosental-, Haupt-, Jennepeter- und Bundesstraße zu steuern. Der Plan wurde in diversen Verfahren geändert oder durch Neuaufstellungen überplant, so dass rechtskräftige Festsetzungen des Ursprungsplans nur noch für eine kleinere Verkehrsfläche im Bereich der Kreuzung Rosental-/Hauptstraße gelten.

Durch die **6. Änderung** wurden die Teile südlich der Rosentalstraße und westlich der Hauptstraße umfassend überplant. In dieser wurden die öffentlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Grundschule, Gemeindesporthalle, Rathaus, östlich an den Sportplatz grenzende Flächen und die Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus) als Kerngebiete überlagert mit Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0, die Anzahl der Vollgeschosse 3. Als Art und Maß der baulichen Nutzungen der übrigen Flächen wurde entlang der Hauptstraße (und für das Tennisheim am Wervicq-Platz) ein Kerngebiet (GRZ 1,0, GFZ variierend zwischen 1,2 und 2,0, Anzahl der Vollgeschosse südlich der Schule 3, im weiteren Verlauf entlang der Hauptstraße 2 und im rückwärtigen Bereich 1) sowie entlang der Rosental- und der Jennepeterstraße ein Mischgebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,8) festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Wohnungen jeder Art sind im Kerngebiet allgemein zulässig, im Mischgebiet sind zusätzlich Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf die bestehenden Gebäude, innerhalb der Kerngebiete überwiegend die gesamten Baugebiete sowie entlang der Rosental- und der Jennepeterstraße 25 m breite Streifen entlang der Verkehrsflächen. Neben den umgebenden Straßen sind die Zufahrt zum und der Wervicq-

lang der Rosentalstraße bzw. einer GFZ von 0,5 und max. einem Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Tankstellen sind im gesamten Plangebiet (sowohl Ursprungsplan als auch 1. Änderung) nicht zulässig. Ebenfalls im Bereich der 1. Änderung liegt die Zufahrt der südlich gelegenen Sporthalle des TV Roetgen.

Der Einzelhandelsbetrieb wurde zwischenzeitlich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 überplant. Dieser liegt nicht innerhalb des Plangebietes.

Bebauungsplan Nr. 21

Im **Stammbebauungsplan** ist innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auch hier ausgeschlossen. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Kreuzung sind eine GFZ von 1,2 und zwei Vollgeschosse, im rückwärtigen Teil eine GFZ von 0,8 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, die überbaubare Grundstücksfläche umfasst – mit unterschiedlichen Abständen zu den Grenzen des Baugebietes – die gesamte Fläche. Entlang der Haupt- und der Greppstraße ist der Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.

Einige der textlichen Festsetzungen des Stammbebauungsplans erlaubten in der Umsetzung einen Interpretationsspielraum. Durch die **1. Änderung** wurden die Festsetzungen eindeutig gefasst. Die o.a. Festsetzungen waren nicht betroffen.

Innenbereichssatzung.

Die übrigen straßenbegleitenden Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung. In diesem Bereich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Stichstraßen zur Erschließung rückwärtiger Gebäude sowie eine Bebauung in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

4. Bestandsbeschreibung

Die Rosentalstraße ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (z.T. mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss) mit heterogenen Dachformen in offener Bauweise geprägt. Es existieren keine einheitlichen Baufluchten, die Vorgärten der Einfamilienhäuser sind überwiegend begrünt, vor den Mehrfamilienhäusern sind i.d.R. Stellplätze angeordnet. Die Straße ist zweispurig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Aufgrund des geschwungenen Straßenverlaufs ist der Straßenraum in Abschnitte gegliedert und bietet z.T. Sichtbeziehungen zur an der Hauptstraße gelegenen katholischen Kirche. Der westliche Abschnitt des Plangebietes ist durch den angrenzenden Einzelhandelsstandort geprägt. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur rückwärtig gelegenen Sporthalle des TV Roetgen. An der Einmündung der Rosental- in die Hauptstraße bietet sich eine Blickachse über den gegenüberliegenden Marktplatz auf den katholischen Friedhof.

Die Hauptstraße nördlich der Kreuzung mit der Rosentalstraße wird von überwiegend zweigeschossigen freistehenden Gebäuden geprägt. Es liegen heterogene Bautypologien in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Gewerbebetrieben vor. Die Bebauung begrenzt i.d.R. den Straßenraum, häufig sind auch grundstücksbegrenzende Hecken, Mauern und Zäune in unterschiedliche Höhe anzutreffen, z.T. sind Hofflächen und Stellplätze zur Straße orientiert. Einige ortsbildprägende Gebäude stehen unter

Denkmalschutz. Die zweispurige Fahrbahn ist mit seitlichen Gehwegen ausgestattet, Parken ist im Straßenraum zulässig. Der geschwungene Straßenverlauf ermöglicht Blickbeziehungen in den Freiraum und auf die katholische Kirche. Der östliche Bereich des Plangebietes wird im Bereich der Einmündung der Faulenbruchstraße durch das Ensemble mit der alten Grundschule und der denkmalgeschützten Marienkapelle bestimmt.

Der Bereich der Hauptstraße zwischen Rosental- und Jennepeterstraße ist durch große Gebäudevolumen (öffentliche Einrichtungen, Kirche) mit zurückweichenden Straßenfronten geprägt. Daran angrenzend sind zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser anzutreffen. Der Straßenverlauf in diesem Bereich ist grün dominiert, es liegt eine einheitliche Straßenraumgestaltung mit einer Trennung von Fahrbahn und Gehwegen vor. Z.T. ist Längsparken entlang der Straße zulässig. Im Kreuzungsbereich mit der Rosentalstraße sowie zwischen Rathaus und Kirche befinden sich gestaltete Platzsituationen, die die ursprüngliche Funktion als Ortszentrum unterstreichen. Südlich der Jennepeterstraße nimmt auf der östlichen Seite der Hauptstraße der Anteil von Wohngebäuden zu. Die westliche Seite der Hauptstraße – außerhalb des Plangebietes – ist durch das ehemalige Kloster und seinen Anbau geprägt; das Gebäudeensemble beherbergt heutzutage eine weiterführende Schule.

Für weite Teile der Straßen im Plangebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Über die Rosentalstraße und die Jennepeterstraße ist das Ortszentrum an die Bundesstraße B 258 angebunden. Über diese sind 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 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über Haltestellen im Bereich Rathaus/Kirche sowie am Kloster an der Jennepeterstraße. Hier sind die zwischen Aachen und der Nordeifel verkehrenden Buslinien sowie der den Ortsteil Roetgen anbindende Ortsbus zu erreichen. Darüber hinaus stehen hier Buslinien zur Verfügung, die über Rott und Venwegen die Stadt Stolberg sowie den Aachener Stadtteil Walheim anbinden. Diese können ebenfalls durch eine Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Rommelweg an der östlichen Grenze des Plangebiets erreicht werden.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Roetgen zeichnet eine besondere Wohn- und Lebensqualität aus – resultierend aus der reizvollen landschaftlichen Lage im Übergangsbereich zum Deutsch-Belgischen Naturpark Eifel/Hohes Venn sowie zum Nationalpark Eifel und gleichzeitig der Nähe zum Oberzentrum Aachen. Die Ortsteile verzeichnen seit den 1970er Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg von insgesamt ca. 100 Einwohnern pro Jahr, der erst in den letzten Jahren etwas abflacht. Der erhebliche Zuzug hat positive und negative Seiten. Einerseits profitiert die Gemeinde von einer stabilen bzw. wachsenden Bevölkerung, andererseits droht durch ungesteuerte bauliche Tätigkeit der Verlust ländlich-dörflicher Identität hin zu einem austauschbaren vorstädtischen Siedlungsbild.

Die ortstypische Bauweise und Bauform ist grundsätzlich bis Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts ablesbar. Seit den 1950er Jahren dominieren der Zeitgeist und ein zunehmendes Bedürfnis nach Individualisierung das Bauen mit einer großen Vielfalt, aber gleichzeitig auch Beliebigkeit in der Architektur. Die Gestalt der Neubauten folgt meistens nicht orts- oder regionaltypischen

Vorbildern, sondern den Architekturmoden der verschiedenen Jahrzehnte oder den individuellen Vorstellungen der Bauherren und Architekten. In jüngster Zeit verstärkt der Abriss ortsbildprägender Bausubstanz zugunsten einer Neubebauung mit größerem Bauvolumen und unter Verlust der stadträumlichen Dorftypik die Befürchtung, dass die ortstypische Siedlungsstrukturen und Bautypen zunehmend verloren gehen bzw. in den Hintergrund treten und der städtebauliche Rahmen durch austauschbare, vorstädtische Siedlungs- und Gestaltungsmuster geprägt wird. Das vor diesem Hintergrund erarbeitete Gestaltungsgutachten stellt im Ortsteil Roetgen eine dynamische Nachverdichtung der Baustruktur entlang des bestehenden Straßen- und Wegenetzes im 20. Jahrhundert fest. Erst in den 1980er Jahren wurde dieses grundlegende und strukturprägende Prinzip der kleinteiligen Nachverdichtung verlassen und ein erster grüner Binnenbereich mit Bebauung aufgefüllt. In der Zeit von 1994 bis 2014 folgten dann weitere Auffüllungen der ortskernnahen Binnenbereiche, mit dem berechtigten Ziel, einen Ort der kurzen Wege zu schaffen.

Aufgrund steigender Grundstückspreise sowie einer steigenden Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen und neuen Wohnmodellen (beispielsweise Mehrgenerationenwohnen) wird die Ausnutzung der Grundstücke nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert. Dadurch verändert sich der städtebauliche Rahmen. Die Orientierungswerte für die überbaubare Grundstücksfläche des anzuwendenden Baugebietskatalogs der Baunutzungsverordnung liegen deutlich über den ortsüblichen Baudichten. Die Bauordnung lässt bei zwei Vollgeschossen Gebäude zu, die optisch drei- bis viergeschossig erscheinen. Freie Restflächen dienen in erheblichem Umfang zur Befriedigung der Mindestanforderungen der Bauordnung (erforderlicher Stellplatz- und Spielflächennachweis). Notwendige Grünflächen im Gemeinschaftseigentum werden so pflegeleicht wie möglich gestaltet.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, 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 einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll die zentrale Versorgungs- und Wohnfunktion des Ortskerns durch Aufwertung der Umfeldqualität sowie ortstypischen Gestaltung gestärkt, die Orientierung durch Sicherung von Blickbeziehungen zu ortsbildprägenden Gebäuden bzw. in offene Bereiche gestützt und Nachverdichtungspotentiale und -grenzen definiert werden.

Mögliche Steuerungselemente sind

- die städtebauliche Dichte (Definition von Nachverdichtungspotentialen),
- die Bauweise (offene Bauweise) und Position der Gebäude auf dem Grundstück, Definition von minimalen bzw. maximalen Grundstücksgrößen, der seitliche Abstand der Gebäude von den Grundstücksgrenzen,
- maximale Gebäudekubaturen und Dachformen,
- Gestaltung und Ausstattung der privaten Freiflächen (Anteil versiegelter Flächen, Bepflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen),
- Ausbau bzw. Ausbaustandard der Verkehrsflächen (Fahrbahnbreiten, Begrünung im öffentlichen Raum).

Konkrete Festsetzungsvorschläge werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.