

GESTALTGUTACHTEN
FÜR DIE GEMEINDE ROETGEN

VORABZUG

Herausgeber:

Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung

RWTH Aachen University – Fakultät für Architektur

Wüllnerstraße 5b

D-52062 Aachen

www.isl.rwth-aachen.de

Prof. Dipl.-Ing. Bauass. Rolf Westerheide

Dipl.-Ing. Bauass. Stefan Krapp

Dr.-Ing. Bauass. Christine Korus

Mitarbeit:

Stephan Gudewer M.Sc. RWTH

Dipl.-Ing. Andreas Klozoris

Norman Schroeder M.Sc. RWTH

Jan Stiller M.Sc. RWTH

Benedikt Surmann M.Sc. RWTH

Studentische Mitarbeit:

Rana Elkholi B.Sc. RWTH

Fabian Klemp B.Sc. RWTH

Stefan Otte B.Sc. RWTH

Sara Staudt B.Sc. RWTH

David Taffner B.Sc. RWTH

Aachen, April 2017

GESTALTGUTACHTEN
FÜR DIE GEMEINDE ROETGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabe des Gestaltgutachtens	6
2. Stadtbaugeschichtliche Entwicklung	8
2.1 Bewertung der Siedlungsentwicklung	12
2.2 Besonderheiten der Siedlungsstruktur	17
2.3 Tendenzen und Herausforderungen	24
3. Gestaltanalyse	28
3.1 Roetgen, Ortskern	32
3.2 Roetgen, Erweiterter Ortskern	40
3.3 Roetgen, Nördlicher Ortseingang – Hauptstraße	48
3.4 Roetgen, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen	54
3.5 Roetgen, Dörflich geprägte Wohnstraßen	60
3.6 Roetgen, Schachbrett	66
3.7 Roetgen, Gewerbe- und Einzelhandelstandort Bundesstraße	72
3.8 Roetgen, Ortsdurchfahrt Bundesstraße	80
3.9 Rott, Dorfkern	86
3.10 Rott, Erweiterter Dorfkern	92
3.11 Rott, Ortsdurchfahrtstrassen	98
3.12 Rott, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen	104
3.13 Mulartshütte, Dorfkern	110
3.14 Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen	116
4. Zusammenfassende Bewertung der Gestaltanalyse	122
4.1 Bewertung homogener Bereiche	122
4.2 Besondere Orte und Orte mit besonderem Gestaltungsbedarf	124
5. Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt	126
5.1 Bebauungspläne	126
5.2 Außenbereichssatzung	129
5.3 Innenbereichssatzung	130
5.4 Gestaltungssatzung	132
5.5 Erhaltungssatzung	133
5.6 Städtebauliche Gebote	135
5.7 Baumschutzsatzung/Grünentwicklungssatzung	136
5.8 Denkmalsbereichssatzung	137
5.9 Gestaltungsbeirat	137
5.10 Zusammenfassende Bewertung	142

6. Bürgerbefragung	146
6.1 Inhalte der Fragebögen und Durchführung der Befragung	147
6.2 Befragungsergebnisse auf Gemeindeebene	148
6.3 Befragungsergebnisse Ortsteil Roetgen	150
6.4 Befragungsergebnisse Ortsteile Rott und Mulartshütte	158
6.5 Befragungsergebnisse Grundschulklassen	166
7. Resümee	170
8. Literatur/Quellen	172
9. Abbildungsverzeichnis	173

1. ANLASS UND AUFGABE DES GESTALTGUTACHTENS

Die besondere Wohn- und Lebensqualität in Roetgen resultiert 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.

Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass alle Ortsteile der Gemeinde Roetgen seit den 1970er Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg von insgesamt ca. 100 Einwohnern pro Jahr erlebten, der erst in den letzten Jahren etwas abflacht.

Die jährliche Neubautätigkeit ist trotzdem insgesamt als moderat zu bezeichnen. Im Zeitraum 2011 - 2014 wurden jährlich unter 20 Wohngebäude mit rd. 30 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt gab es in Roetgen zum 31.12.2014 2.787 Wohngebäude, wobei über 80 % der Wohngebäude nur eine Wohneinheit hatten. Insgesamt waren 3.791 Wohnungen zu verzeichnen.

Der erhebliche Zuzug hat positive und negative Seiten. Einerseits profitieren die Gemeinde und die Dorfgemeinschaften von der stabilen bzw. wachsenden Bevölkerung, andererseits droht durch ungesteuerte bauliche Tätigkeit der Verlust ländlich-dörflicher Identität hin zu einem austauschbaren vorstädtischen Siedlungsbild. Eine ortstypische bzw. regionaltypische Baustruktur ist nur bis Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts ablesbar. Seit den 1950er Jahren dominieren der sogenannte Zeitgeist und ein zunehmendes Bedürfnis nach Individualisierung das Bauen mit einer großen Vielfalt, aber gleichzeitig auch Beliebigkeit in der Architektur.

Noch finden sich in allen Ortsteilen an vielen Stellen dörfliche Situationen, die durch ein besonderes Zusammenspiel von öffentlichem Raum, ortstypischer Architektur und umgebender Landschaft geprägt sind und grundsätzlich den städtebaulichen Rahmen im Sinne des § 34 BauGB für die weitere Siedlungsentwicklung bilden.

In jüngster Zeit verstärkt der Abriss ortsbildprägender Bausubstanz zugunsten einer Neubebauung mit größerem Bauvolumen und unter Verlust der stadträumlichen Dorftypik, wie beispielsweise des „Haus am Siefchen“ (Geschäftshaus Schröder, Rosentalstraße 61) und des alten Schuhgeschäfts Reinartz („Scheßjupp“, Rosentalstraße), die Befürchtung, dass das baukulturelle Erbe sowie die regionale Baukultur zunehmend verloren gehen bzw. in den Hintergrund treten und der städtebauliche Rahmen durch atypische Neubebauung geprägt wird.

Das ortsbildprägende „Schmiddehaus“ (Ärztelhaus, Bundesstraße 34) war schon (zum Fremdkörper an der durch Einzelhandel- und Gewerbebauten geprägten Bundesstraße geworden, so dass aufgrund fehlender Denkmaleigenschaften oder anderer gestaltsteuernder Instrumente auch hier der Abriss nicht verhindert werden konnte.

An anderen Stellen droht ortsbildprägende Bausubstanz zu verfallen, wenn sie jahrelang ungenutzt bleibt (beispielsweise Winkelhofanlage Bundesstraße 5, Scheunengebäude). Einzelne positive Beispiele belegen aber auch, wie alte Bausubstanz an aktuelle Wohnbedürfnisse angepasst bzw. umgenutzt werden kann (beispielsweise Printzenhöfchen, Roetgenbachstraße und Nagelschmiede, Mulartshütte).

Im Zusammenhang mit größeren, aber auch bei kleinen, scheinbar unbedeutenden Bauprojekten stellt sich verstärkt die Frage, ob die Bautätigkeit mehr gesteuert werden soll, um die Wohn- und Lebensqualität in Roetgen und die Unverwechselbarkeit der baulichen Prägungen zu erhalten.

Hohe Bauqualität drückt das Selbstverständnis von Stadt, Dorf, Region und ihrer Bürger aus.

Besonders dort, wo das Bild und der Charakter des Siedlungsbildes unverwechselbar geprägt werden, ist hohe Bau- und Planungsqualität unverzichtbar. Nachhaltiges Bauen und Gestalten bedeutet auch, Verantwortung zu zeigen für seine eigene, aber auch die Umwelt seiner Mitmenschen.

AUFGABE DES GESTALTGUTACHTENS

Die Gemeinde Roetgen verfolgt das Ziel, die künftige städtebauliche Entwicklung und konkrete architektonische Umsetzungen stärker an ortstypischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen zu orientieren, um damit das baukulturelle Erbe nachhaltig zu sichern.

Das Gutachten 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.

Das Baugeschehen in der Gemeinde Roetgen ist ausgesprochen dynamisch. Dies verlangt in Zukunft eine besonders gut fundierte Gestaltsteuerung, um nicht die ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Baustrukturen zu überformen und somit den über Jahrhunderte in einem ganz eigenen Wirkungsgefüge entstandenen Charakter der drei Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte zu verlieren.

METHODE UND ARBEITSWEISE

Als erster Baustein in diesem Prozess ist 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.

Durch detaillierte Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen wurden alle Straßenzüge in den Ortsteilen Roetgen, Rott und Mulartshütte kartographisch aufgenommen, photographisch dokumentiert und städtebaulich analysiert. Auf dieser Grundlage wurden unterschiedlich sensible, in sich weitgehend homogene Bereiche definiert und deren wesentliche, das Ortsbild prägende Gestaltparameter aufgezeigt und bewertet.

Von Beginn an war die Bevölkerung in diesen Prozess eingebunden. Mit Umfragebögen wurden Hinweise auf besonders sensible Bereiche in der Bevölkerung gesammelt und für das Gutachten ausgewertet. Zusätzlich wurde das Thema auch in drei Grundschulklassen der Grundschule Roetgen bearbeitet.

Unabhängig von der Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente ist im Hinblick auf die rechtliche Umsetzung von gestalterischen Vorgaben die Formulierung eines Kriterienkataloges zur Bewertung zukünftiger baulicher Tätigkeit in den Bereichen Umnutzung, Umbau, Erweiterung, Neuerrichtung und auch Abbruch baulicher Anlagen und der Gestaltung des öffentlichen und privaten Freiraums von entscheidender Bedeutung. Hierzu finden sich im Rahmen der Beschreibung der einzelnen Bereiche entsprechende Hinweise.

In einem zweiten Schritt wird das städtebauliche Instrumentarium zum Schutz des Ortsbildes vorgestellt und diskutiert. Die Implementierung der vorgeschlagenen Instrumente für bestimmte Bereiche ist Aufgabe politischer Diskussion und Entscheidung. Neben den Empfehlungen zum Bauen und Gestalten in Roetgen muss sich Politik und Gemeindeverwaltung mit der Bürgerschaft entscheiden, welche Empfehlungen sie zur zukünftigen gestalterischen Entwicklung festschreiben wollen und wie das zukünftige Baugeschehen gesteuert werden soll.

Das Gestaltgutachten soll kein Instrument der Verhinderung von Entwicklungen und der Einschränkung privater Handlungsspielräume sein.

Vielmehr soll es für die weiteren Bau- und Gestaltmaßnahmen einen Rahmen setzen, der die Kontinuität der bisherigen historischen Entwicklung auch unter zeitgemäßen Anforderungen gewährleistet. Verantwortungs- und qualitätvoll neu planen und bauen bedeutet, den konkreten Ort, die weitere Umgebung und die regionalen Bautraditionen zu berücksichtigen.

Das Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen will einen Beitrag leisten, das historisch gewachsene und städtebaulich charakteristische Gesamtbild zu erhalten, zu entwickeln und wieder stärker zur Wirkung bzw. in das kollektive Bewusstsein zu bringen. Neu und Alt müssen dabei keine Widersprüche darstellen. Dies belegen gute gebaute Beispiele aus der Region. Über den Wert regionaler Baukultur muss zwischen den Akteuren - Bürgern, Verwaltung, Planern - Konsens bestehen. Das Gestaltgutachten bildet dafür die analytische Basis, die konkrete Bewertung für einzelne Teilbereiche mit klar definierten Gestaltkriterien und stellt die Grundlage für weiterführende, konsultatorische Maßnahmen zur Beratung bei Planung und Ausführung dar.



Abb. 1 Blick auf die Ortslage von Roetgen von Südwesten - 1933 / Luftbilder des Rheinlands von der Junkers-Luftbild-Zentrale, Leipzig / <http://www.aachener-geschichtsverein.de/Online-Beitraege/luftbilder-von-1933>, Letzter Zugriff 22.08.2016

2. STADTBAUGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Roetgen gehört zur Städtereion Aachen und liegt im Übergangsbereich zum Deutsch-Belgischen Naturpark Eifel/Hohes Venn sowie zum Nationalpark Eifel.

Die ersten Siedlungsansätze entstanden auf Rodungsflächen in einem großen Waldgebiet. Das Gemeindegebiet von Roetgen liegt heute noch umgeben von einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Nordrhein-Westfalens und erstreckt sich auf dem Nordabhang des Hohen Venns in 420 bis 500 Metern Höhe, der gleichzeitig die Wasserscheide zwischen Vicht- und Weserbach bildet.

Die Ortsränder von Roetgen werden im Norden durch den Grölisbach, im Osten durch den Roetgenbach und den Schleebach und im Südwesten durch den Weserbach begleitet. Der Vichtbach fließt nordwestlich der Ortslagen Rott und Mulartshütte. Die topographische Lage im Winkel zwischen zwei Bachläufen, wie sie in den Ortslagen Roetgen (Grölisbach/Schleebach) und Rott (Vichtbach/Lensbach) besonders ausgeprägt anzutreffen ist, ist typisch für Ortslagen in dieser Region. Die nach Norden in diese Winkel abfallenden Höhenrücken unmittelbar an den Einmündungen der Bäche boten sowohl für landwirtschaftliche als auch für technische Nutzungen gute Siedlungsvoraussetzungen¹.

Im Jahr 1475 wird „roettgen“ zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Das Gemeindegebiet mit dem Hauptort Roetgen und dem Ortsteil Rott ist aus landwirtschaftlich geprägten Strukturen entstanden, während in Mulartshütte Anfang des 15. Jahrhunderts die Berechtigung zum Betrieb einer Eisenhütte Siedlungstätigkeit auslöste.

Die wenig ertragreichen Böden waren für Ackerbau ungeeignet, so dass überwiegend Viehwirtschaft betrieben wurde. Zu jeder Hofanlage gehörten große Weideflächen, die mit Hecken eingefriedet wurden. Dadurch ist die historische Siedlungsstruktur durch weit auseinanderliegende Besiedlungskerne bestimmt (Streusiedlung), meistens an den Stellen mit den besten Böden, wo Eichen standen. Die weitere Bebauung entwickelte sich entlang der vorhandenen Wirtschaftswege. Dadurch grenzte fast jedes Baugrundstück ursprünglich an den Außenbereich bzw. große, offene Binnenbereiche.

In dem schon früh ausgebildeten großmaschigen Erschließungsnetz in der Ortslage Roetgen gibt es keinen eindeutigen Ortskern. Im Bereich westlich des Schleebachs wird das Haus des ersten Siedlers im

1 Schild, I. in: Heimatverein Rott e.V. 1984 (Bd. 2): S. 77



Abb. 2 Blick auf die Ortslage von Roetgen von Süden - 2015 / ISL, Juli 2015

Gemeindegebiet vermutet. Die früher mit Obstbäumen bestandenen Wiesen wurden wegen ihrer attraktiven Lage „Die Ang“ genannt². Heute steht das älteste Haus an der Hauptstraße 155. Noch vorhandene ältere bzw. historische Bausubstanz liegt grundsätzlich zurückversetzt in großen Gärten. Hofanlagen bilden häufig eine L-Form (Eifeler Typ).

Im Laufe der Zeit wechselte der Ortskern von der Rotter Gasse und der Brandstraße (17. Jahrhundert), zum Bereich um die evangelische Kirche und den Postweg bis zum Bereich um die katholische Kirche. Im Gegensatz dazu bleibt das Erschließungsnetz sehr stabil. Das Straßennetz ist schon Anfang des 20. Jahrhundert weitgehend ausgebildet und bleibt auch in der Bedeutung wichtiger Wegebeziehungen unverändert, wie die Chaussee von Aachen nach Monschau, die heutige Bundesstraße 258.

Im Ortsteil Rott führen alte Wege in süd-nördlicher Richtung von Monschau über Roetgen und Rott nach Mulartshütte, Kornelimünster und Stolberg (heute Landesstraße 238 - Roetgener Straße, Quirinusstraße, Zweifaller Straße) und in west-östlicher Richtung von Schmithof nach Rott zur Hahnerstraße nach Lammersdorf (heute Rotterdell, Königsberger Straße, Lammersdorfer Straße). Die Bergstraße hatte vermutlich immer schon die Bedeutung einer innerörtlichen Erschließungsstraße, „um die Einzelhöfe und Fluren im östlichen Ortsteil an die nordsüdliche Durchgangsstraße (Quirinusstraße) anzubinden. Diese wäre durch rechtwinklig einmündende Stichstraßen wegen der Talmulde östlich der Quirinusstraße, welche ehemals sicher sumpfig war, nicht möglich gewesen. Die dadurch entstandene ‚Ei-Form‘ als Umfassung der heutigen Wiesenmulde ist eine für Rotts Ortsbild ganz charakteristische Eigenart und macht die Siedlung unverwechselbar.“³

Historische Siedlungsansätze sind auch in Rott an verschiedenen Stellen zu finden:

„eine lockere Bebauung mit Bezug zur Nord-Südachse - heute Quirinusstraße - im Bereich zwischen Antoniusbildstock und Haus Quirinusstraße 72, eine geschlossen Bebauung nach Reihenhausart in der Leistraße, ein verdichteter Komplex in haufenförmiger Anordnung, Im Städtchen genannt.“⁴

2 http://www.heugeve-roetgen.de/index_htm_files/Flurnamen_210314.pdf

3 Schild, I. in: Heimatverein Rott e.V. 1984 (Bd. 2): S. 78

4 Schild, I. in: Heimatverein Rott e.V. 1984 (Bd. 2): S. 78



Abb. 3 Gesamtansicht von Rott, um 1935 / Rainer Hülshager, Rott Erinnerungen, Band 1, Seite 12 / <http://www.hev-rott.de/?p=2233>, Letzter Zugriff 22.08.2016

Der kleinste Ortsteil Mulartshütte (heute rd. 300 Einwohner) ist ebenfalls durch den Zusammenfluss von zwei Bächen, dem Vichtbach und dem Rommerichsief geprägt. Hier mündet die Hahner Straße auf die Zweifaller Straße und bildet mit einer beidseitigen Straßenraumaufweitung den Dorfplatz.

Räumlich gefasst wird der Einmündungsbereich durch das heutige Gasthaus Altes Jägerhaus, ein barockes Großfachwerkhaus aus der Eifeler Tuchmacherzeit (Anfang/Mitte des 18. Jahrhundert) sowie die im rechten Winkel dazu stehende alte Nagelschmiede und auf der gegenüberliegenden Seite durch eine geschlossene Häuserreihe, die einen Taschenplatz ausbildet.

Bis Mitte der 1990er Jahre entwickeln sich die Ortslagen durch eine sukzessive Nachverdichtung entlang des bestehenden Erschließungssystems und zusätzliches Siedlungswachstum in die Fläche (insbesondere Rott und Mulartshütte). Erst in jüngerer Zeit werden Binnenbereiche baulich nachverdichtet, um ein weiteres Wachstum in die Fläche zu verhindern (Innen- vor Außenentwicklung). Die Grundstücksgrößen und die Dimensionierung der öffentlichen Räume einschließlich der Straßenprofile sind hier nicht zuletzt aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen (flächensparendes Bauen) deutlich kleiner als sie in Bereichen entlang des historischen Erschließungsnetzes vorzufinden sind. Die städtebauliche Dichte ist entsprechend höher.

Die in gewachsenen Bereichen typischen Einfassungen der Grundstücke mit Hecken bzw. die in den Gärten stehenden Bäume fehlen aufgrund der kleineren Grundstücke und ggf. auch, weil die Eigentümer andere Gestaltungsvorstellung der privaten Außenräume haben bzw. den Pflegeaufwand scheuen, an vielen Stellen ebenso wie dorftypische Nebenanlagen (Schuppen, Scheunen, Holzlagerplätze, Kleintierställe).

Gleichzeitig nehmen die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und auch die bewirtschafteten Flächen kontinuierlich ab.

Dominierend für die Wahrnehmung der Gemeinde Roetgen sind die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 258 sowie die Hauptzufahrtsstraßen zum Ortskern (quantitative Wahrnehmungsräume). Die großen Bauvolumen für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe mit den dazugehörigen, umfangreich versiegelten Stellplatzflächen lassen die innerörtlich vorhandenen dörflichen Situationen in den Hintergrund treten.

Die Gemeinde Roetgen mit den Ortsteilen Rott und Mulartshütte hat eine einzigartige Siedlungshistorie - bauliche Entwicklung bis heute überwiegend an historischen Straßen- und Wegebändern - mit prägenden Gebäudetypen in einem vielfältigen Siedlungsmuster.

Zeitleiste wichtiger historischer Ereignisse

1344	Der Reinartzhof wird erstmals urkundlich erwähnt.
1475	Roetgen wird erstmals urkundlich erwähnt.
1616	Oberst von Ketteler gründet den Hof Schwerzfeld.
1657/60	Bau der ersten Kirche, der heutigen Marienkapelle
um 1700	Anfänge der evangelischen Gemeinde „Capalanie und Schul Haus“ errichtet
1754	Die Roetgener Kirche wird von einer Filialkirche zur eigenständigen Pfarrkirche erhoben.
1755	Der ev. Kirchhof in der Faulenbruchstraße wurde angelegt.
1768	Genehmigung zum Bau der Kaufmanns Mühle bzw. Charliers Mühle erstmalig erwähnter Schulunterricht im „Caplanei und Schulhaus“
1778	Die evangelische Gemeinde erhält Religionsfreiheit.
1779-82	Bau der evangelischen Kirche
1792	Roetgen wird aus der Bannmühle Belgenbach entlassen und kommt zur Zweifaller Mühle.
1802	Bau des späteren Gemeindehaus am „Puckel“
1809	Planung der Aachen-Trierer Landstraße
1815	Das Gebiet wurde Preußen übertragen.
1816	Die selbstständigen Gemeinden Roetgen und Rott werden zusammengelegt zur Bürgermeisterei Roetgen.
um 1820	Bau der evangelischen Schule gegenüber dem Marktplatz
1830	Die neue katholische Volksschule wurde errichtet.
1842	Start des Baus der Verbindungsstraße von Raeren nach Roetgen
1854/57	Bau der neuen kath. Kirche
1859	Entstehung der Roetgener Straße
1885	Roetgen wurde an die Eisenbahnstrecke Aachen-St. Vith angeschlossen.
1927	Grundsteinlegung zum Bau des Klosters St. Elisabeth
1972	Durch eine kommunale Gemeindegebietsreform bildeten die Orte Roetgen, Rott und Mulartshütte die Gemeinde Roetgen.
2012	Roetgen darf sich Tor der Eifel nennen.

Quelle: <http://www.heugeve-roetgen.de/> Zeittafel: 31.05.2016



Abb. 4 Ortschaft Rott / ISL, August 2015

2.1 BEWERTUNG DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die heterogene Bebauung stammt aufgrund der sukzessiven, dispersen Auffüllung der erschlossenen Siedlungsflächen aus mehreren Entwicklungsphasen. Anders als bei Siedlungen, die entlang einer Hauptstraße (Straßendorf) oder von einem stabilen Kern sich in die Fläche entwickelt haben (Haufendorf), bilden sich keine homogenen Entwicklungsbereiche (Wachstumsringe) ab.

Im Vergleich der topographischen Kartenblätter aus den Jahren 1801 und 1936 wird für den Ortsteil Roetgen deutlich, dass schon sehr früh das gesamte heute existierende Erschließungsnetz angelegt war und über Jahrzehnte kontinuierlich mit Bebauung aufgefüllt wurde. Die unterschiedlichen Dorfkernzeile zeichnen sich als stärker verdichtete Bereiche ab: die Rotter Gasse und Brandstraße (17. Jahrhundert), der Bereich um die evangelische Kirche an der Rosentalstraße und den Postweg und der Bereich um die katholische Kirche an der Hauptstraße. Im Gegensatz dazu konzentriert sich die Bebauung in Rott und Mulartshütte entlang der Haupteerschließungsstraßen - in Rott entlang der heutigen Roetgener Straße und Quirinusstraße bzw. entlang der Königsberger und Lammersdorfer Straße und in Mulartshütte entlang der Zweifaller Straße und Hahner Straße.

In der Überlagerung der abstrahierten Karten lässt sich im Ortsteil Roetgen in der Zeit von 1912 bis 1936 und 1994 eine dynamische Nachverdichtung der Baustruktur entlang des bestehenden Straßen- und Wegenetzes ablesen. 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.

Die Gemeinde Roetgen mit den Ortsteilen Rott und Mulartshütte hat eine einzigartige Siedlungsstruktur mit prägenden Gebäudetypen in einem vielfältigen Siedlungsmuster. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich bis heute an historischen Straßen- und Wegeverbindungen.

Roetgen 1801



- AUSBILDUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHE ZWISCHEN GRÖLISBACH UND SCHLEEBACH
- WEIT AUSEINANDERLIEGENDE SIEDLUNGSKERNE
- SIEDLUNGSENTWICKLUNG ENTLANG FRÜH AUSGEBILDETEM, GROSSMASCHIGEN ERSCHLIESSUNGSNETZ
- RÜCKGRAT BZW. SIEDLUNGSRÄUMLICHE ZÄSUR: CHAUSSEE VON AACHEN NACH MONSCHAU

Roetgen 1936



- SUKZESSIVE AUFFÜLLUNG DER STRASSENRANDBEBAUUNG
- ERKENNBARE SIEDLUNGSDYNAMIK AM NÖRDLICHEN ORTSRAND
- VENNBAHNTRASSE ALS NEUE ZÄSUR IM SIEDLUNGSZUSAMMENHANG
- ERWEITERUNG DES ERSCHLIESSUNGSNETZES RICHTUNG SÜDEN (SCHACHBRETT)



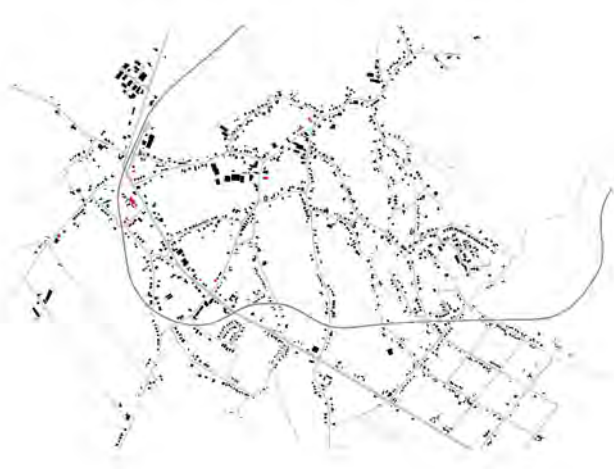
Abb. 5 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 1801 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016



Abb. 6 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 1936 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016

Roetgen 1995

Roetgen 2015



- HOHE SIEDLUNGSDYNAMIK IM ZEITRAUM 1936 - 1995
- NEUE SIEDLUNGSBEREICHE WESTLICH DER VENNBAHN AM NÖRDLICHEN ORTSEINGANG (GEWERBEBEBIET)
- NEUE SIEDLUNGSBEREICHE SÜDLICH DER VENNBAHN
- ERSTE NACHVERDICHTUNG VON BINNENBEREICHEN (BEISPIELSWEISE SCHLEEBACH)

- HOHE SIEDLUNGSDYNAMIK IM ZEITRAUM 1995 - 2015
- WEITERE NACHVERDICHTUNG VON BINNENBEREICHEN

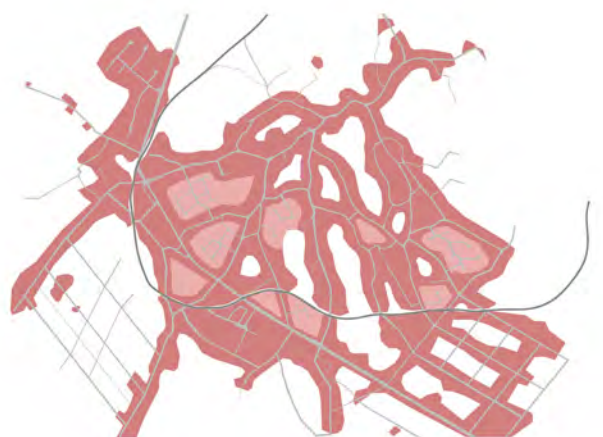


Abb. 7 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 1995 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016

Abb. 8 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 2015 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016

Rott und Mulartshütte 1801



- HISTORISCHE SÜD-NORD-WEGEBEZIEHUNG VON MONSCHAU ÜBER ROETGEN UND ROTT NACH MULARTHÜTTE, KORNELIMÜNSTER UND STOLBERG (HEUTE L 238)
- HISTORISCHE WEST-OST-WEGEBEZIEHUNG VON SCHMITHOF NACH ROTT ZUR HAHNER STRASSE NACH LAMMERSDORF
- ERSTE SIEDLUNGSANSÄTZE IN ROTT AN DER QUIRINUSSTRASSE, IN DER LEISTRASSE UND IM STÄDTCHEN

Rott und Mulartshütte 1936



- SUKZESSIVE AUFFÜLLUNG DER STRASSEN-RANDBEBAUUNG
- SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE VERSTETIGEN SICH
- BERGSTRASSE IN ROTT ALS INNERÖRTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

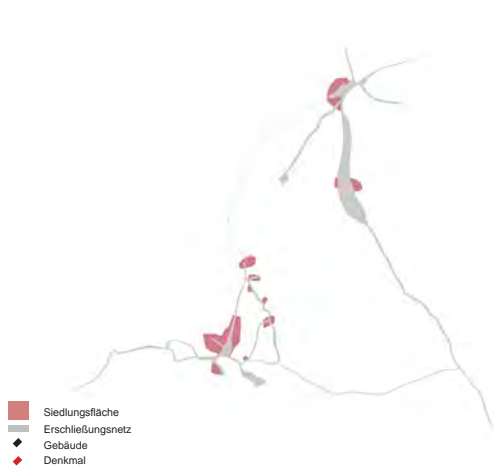


Abb. 9 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 1801 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016



Abb. 10 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 1936 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016

Rott und Mulartshütte 1995



- HOHE SIEDLUNGSDYNAMIK ENTLANG DES BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGNETZES IM ZEITRAUM 1936 - 1995
- NEUE SIEDLUNGSBEREICHE AUSSERHALB HISTORISCHER SIEDLUNGSKERNE
- SPLITTERSIEDLUNGEN ENTLANG DER HAHNER STRASSE, KULFSTRASSE UND DES VICTALWEGS

Rott und Mulartshütte 2015



- ERSTE NACHVERDICHTUNG VON BINNENBEREICHEN IN ROTT
- DEUTLICHE SIEDLUNGSERWEITERUNG VON MULARTSHÜTTE RICHTUNG SÜDEN UND OSTEN



Abb. 11 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 1995 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016



Abb. 12 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 2015 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016

2.2 BESONDERHEITEN DER SIEDLUNGSSTRUKTUR

Wie aus der städtebaulichen Entwicklung gut abzuleiten ist, zeichnen sich eine Vielzahl von bebauten Grundstücken im gewachsenen Siedlungszusammenhang durch die sukzessive Bebauung mit Einzelhäusern entlang des schon sehr früh ausgebildeten Erschließungsnetzes durch folgende Qualitäten aus:

— differenzierter Kontakt der Bebauung zum Straßenraum

Die Bebauung ist im Straßenraum sehr unterschiedlich präsent. Während die Bebauung auf vielen Grundstücken hinter grundstücksbegrenzenden Hecken und großkronigen Bäumen in den Hintergrund tritt, prägen und begrenzen an anderen Stellen Gebäude den Straßenraum. Besondere Situationen entstehen durch fließende Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen in Form von Straßenaufweitungen, Höfen, (Taschen-)Plätzen. Eine geschlossene Straßenrandbebauung ist grundsätzlich ortstypisch. Wenige Ausnahmen bilden Hausgruppen in historisch dörflichen Situationen, wie in der Leistraße in Rott.

— differenzierte Wahrnehmung von Straßenräumen

Unterschiedliche Straßenraumprofile prägen den Charakter der angrenzenden Bereiche: Während in dörflich geprägten Bereichen überwiegend schmale Straßenquerschnitte ohne räumliche Trennung von Fahr- und Fußverkehr mit Rasenbanketten und Wegeseitengräben zu finden sind, zeigen vorstädtisch geprägte Bereiche breitere Fahrbahnen und abgetrennte Gehwege (Hochborde).

Durch geschwungene Verläufe werden Straßenräume abschnittsweise wahrgenommen, was grundsätzlich sowohl das Befahren als auch Durchschreiten dieser Räume abwechslungsreicher und kurzweiliger macht. Es entstehen unterschiedliche Blickbeziehungen, die im Idealfall auch dazu führen, dass diese Straßenräume mehr Aufmerksamkeit erfordern und mit geringerer Geschwindigkeit befahren werden. Wo die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Vordergrund steht, sind Straßen möglichst im geraden Verlauf geplant (Beispiel Bundesstraße).

— unmittelbarer Kontakt zur Landschaft

Die ursprüngliche Erschließungslogik und der damit verbundene unmittelbare Kontakt fast aller Grundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. zu unbebauten Binnenbereichen bleibt bis heute grundsätzlich ortstypisch. Nicht nur von den rückwärtigen Gartenflächen, sondern auch aus dem Straßenraum sind immer wieder Blicke in die Landschaft bzw. Binnenbereiche möglich (Landschaftsfenster).

Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist ortstypisch und deshalb in der Innenbereichssatzung auch ausgeschlossen.

Das in Kap. Abb. 13 / Seite 18 dargestellte Bebauungsschema einer Parzelle soll auf wesentliche Strukturmerkmale der Roetgener Siedlungsstruktur hinweisen, die in vielfältiger Anordnung immer wieder ein neues Spiel an gestaltender Prägung definieren kann und sich dabei leiten lässt vom Ort, der Topographie und der umgebenden landschaftlichen Einbindung.

Orts- bzw. regionaltypische Bautypologien sind im gesamten Siedlungsbereich zu finden. Dabei handelt es sich natürlich zum einen um historische Bausubstanz, aber auch um neuere, moderne Gebäude, die ortstypische Gebäudekubaturen und vor allem eine ortstypische Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück übernehmen bzw. ortsbildgerecht transformieren. Im Vergleich zu sog. modernen Bauformen und Typologien nehmen regionaltypische Bauweisen quantitativ ab. Sie sind durch ihr disperses Auftreten dennoch als „Grunddrauschen“ prägend. ► KAP. 2.3 TENDENZEN UND HERAUSFORDERUNGEN / SEITE 24

Das einraumtiefe Langhaus ist der älteste Haustyp in der Region (vgl. Prokop, Rothfuß, Curdes 1989: S. 59). Der ein- bis zweigeschossige Baukörper mit einer Grundfläche zwischen 130 qm und 160 qm wird durch ein steiles, symmetrisches oder abgeschlepptes Satteldach abgeschlossen (45° - 55°). Die Baukörper bilden im Grundriss ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von 1:2 (beispielsweise 8 m x 16 m) bis 1:3 (beispielsweise 5 m x 15 m).

Der Baukörper steht trauf- oder giebelständig nur leicht zurückversetzt von der Straßenbegrenzungslinie bzw. direkt auf der Straßenbegrenzungslinie und meistens nicht mittig auf dem Grundstück, so dass sich zumindest einseitig größere Abstandsflächen zu einem angrenzenden Nachbargebäude und damit Blicke in die angrenzenden Gärten bzw. Landschaftsräume ergeben. Fast immer sind grundstücksbegrenzende

Hecken vorhanden. Hauseingänge sind häufig mit großkronigen Bäumen herausgehoben.

Das ein- bis zweigeschossige Winkelhofhaus mit symmetrischem oder abgeschlepptem Satteldach erweitert ein giebelständiges Langhaus durch einen Anbau im rechten Winkel.

Die Dächer weisen meist eine gleiche First- und Traufhöhe auf und laufen ineinander. Wohn- und Wirtschaftsteil sind baulich miteinander verbunden und umschließen die zum Straßenraum sich öffnende Hoffläche, die so durch die Baukörper wind- und wettergeschützt wird. Alle Eingänge liegen quer zum First. Häufig wurde ein zweiter Anbau hinzugefügt, so entstanden doppelwinklige Höfe. Winkelhöfe wurden sowohl in Fachwerk- als auch in Massivbauweise mit Naturstein- oder Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Die Hoffläche kann auch bei ausschließlicher Nutzung als Wohngebäude für hausnahe Wirtschaftsflächen mit Nebengebäuden (Geräte-/Holzschuppen, Kleintierställe, ...) dienen. Die Unterbringung von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder sollte den räumlichen Zusammenhang von der Straße zum Gebäude nicht stören, da die Erweiterung des Straßenraums in die Hoffläche die besondere Charakteristik dieses Bautyps ausmacht.

Grundsätzlich ist für das Ortsbild weniger die individuelle Architekturqualität als das städtebauliche Zusammenspiel prägend von:

- einem (oder mehreren) maximal ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit nicht ausgebautem Satteldach ohne Dachaufbauten, Erker, Balkone, Dachterrassen etc.
- auf einem tiefen Grundstück mit Kontakt zur Landschaft bzw. unbebauten, offenen Flächen
- mit Mauern, Zäunen und Hecken als Windschutz oder zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche (z.B. hausnahe Weiden, Bauern- oder Nutzgärten, ...),
- Bäumen als Schattenspender oder Nutzpflanze (Obst, Nüsse, Brennholz, ...).

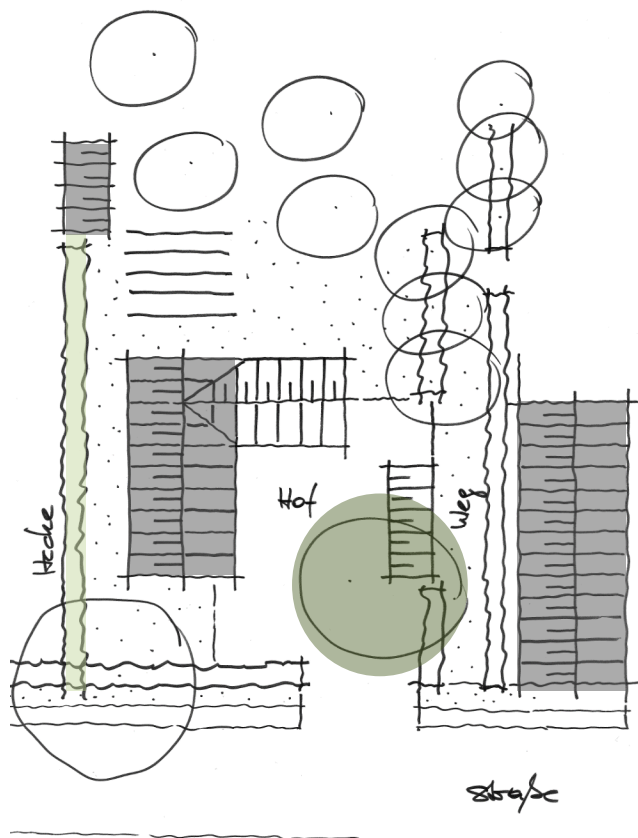


Abb. 13 ortstypische Elemente und Funktionen bebauter Grundstücke - Schema / ISL, August 2016

Diese ortstypische bzw. regionaltypische Bauweise und Bauform ist grundsätzlich bis Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts noch 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. Historische Bausubstanz bzw. ein orts- bzw. regionaltypisches Bauen bleibt als Typik erkennbar und wird auch positiv wahrgenommen („Grundrauschen“), ist in vielen Bereichen aber bereits überprägt. Im Rahmen der Befragung werden baukulturelle Brüche nicht als Störung wahrgenommen bzw. thematisiert ► KAP. 6 BÜRGERBEFRAGUNG / SEITE 146 .



Abb. 14 Hauptstraße - Hofanlage. Bereich Marienkapelle / ISL, August 2015



Abb. 15 Keusgasse - Blickbezüge aus dem Straßenraum in die offene Landschaft / ISL, August 2015



Abb. 16 Ausschnitt Analysekarte Bereich 3 - Roetgen, Nördlicher Ortseingang / ISL, August 2016

Am Beispiel der nördlichen Hauptstraße lassen sich diese Besonderheiten der Siedlungsstruktur, aber auch stadträumlich unbefriedigende Situationen gut nachvollziehen: ► KAP. ABB. 17 / SEITE 21

In Abb. 17 sandfarben dargestellt sind die aus dem Straßenraum wahrnehmbaren Räume, die abschnittsweise durch Gebäudefronten oder durch Hecken und Bäume (überwiegend auf privatem Grund) begrenzt sind. Wo der Straßenverlauf gefasst ist, wird er als enger Raum wahrgenommen. An einigen Stellen bleiben Landschaftsfenster (Pfeile), wo große Abstände zwischen der vorhandenen Baustruktur vorhanden sind oder grundstücksbegrenzende Hecken und Bäume fehlen. Ortstypische Aufweitungen des Straßenraums entstehen durch Höfe und Taschenplätze, als ortsuntypisch fallen große versiegelte Vorbereiche auf.

Für die Gestaltqualität der Straßenräume sind folgende Parameter bedeutsam:

- geschwungener oder gerader Verlauf,
- Verlauf im Gefälle oder niveaugleich,
- Dimensionierung und Differenzierung des Straßenraumprofils: Fahrbahnbreite, öffentliche Parkplätze, Gehwege, Wegeseitengräben, Schotterrasen
- Stadtmöblierung und Beleuchtung,
- Bäume und Hecken im öffentlichen Raum
- Materialität (Asphalt, Pflasterung, Schotterrasen).

Gleichermaßen bedeutsam sind die Übergänge von öffentlichen zu privaten Flächen. Die Gestaltung von privaten Vorbereichen und Hofflächen wirkt in den Straßenraum durch:

- grundstücksbegrenzende Hecken oder Zäune bzw. Mauern und in den Straßenraum wirkende Bäume,
- Gestaltung privater Stellplätze auf dem Grundstück,
- Versiegelungsgrad bzw. Begrünung von Vorgärten,
- Materialien im Bereich der Grundstücks- und Garagenzufahrten.



Abb. 17 Ausschnitt Wahrnehmungsraum Bereich 03 - Roetgen, Nördlicher Orteingang / ISL, August 2016

Die besondere stadträumliche Qualität in Roetgen ist der unmittelbare Kontakt zur Landschaft, insbesondere da, wo Gartenflächen an den Landschaftsraum angrenzen oder Blicke in offene, unbebaute Bereiche möglich sind. Diese besonderen Situationen, die überall im Siedlungsgefüge zu finden sind, bestimmen eine besondere Lockerheit der Siedlungsstruktur. Der Gestaltung der hinteren Grundstücksgrenzen als Übergang in die Landschaft, teilweise auch begleitet von Fuß-, Rad- und Reitwegen bzw. als Puffer zu Nachverdichtungen in Binnenbereichen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die Gestaltung der Ortsränder ist teilweise auch Gegenstand des Landschaftsplans. Gleichwohl sollte gerade bei Neubebauung am Ortsrand darauf geachtet werden, begrünte Ortsränder auch auf den Baugrundstücken selbst sicherzustellen. Blicke in offene Bereiche vom Straßenraum sind nur möglich, wenn Landschaftsfenster nicht baulich oder durch zu hohe Hecken verstellt werden.

Steuerungspotenziale der Gemeinde 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 Gebädekubaturen 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, Materialität, Begrünung im öffentlichen Raum),
- Bauberatung mittels Gestaltungshandbuch.



Abb. 18 Bautypologie - traufständiges Langhaus - Fachwerk / ISL, August 2015

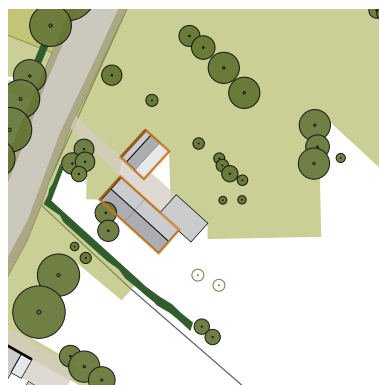
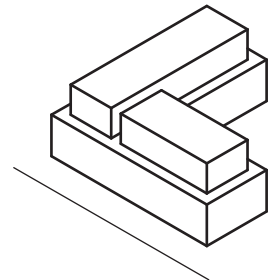
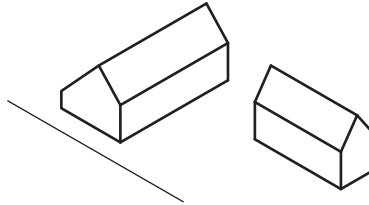
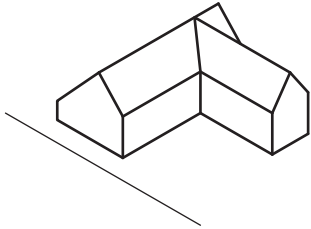


Abb. 19 Bautypologie - traufständiges fünfschichtiges Bruchsteinhaus / ISL, August 2015

ORTSTYPISCH

TRANSFORMATION

ATYPIK



Winkelhofhaus



traufständiges Langhaus

freistehendes Einfamilienhaus

Reihenhaus mit Stellplätzen im Vorgarten

- ortstypische Bausubstanz zeichnet sich aus durch:
- Kontakt zum Straßenraum
 - außermittige Lage auf dem Grundstück (Kontakt zum Landschaftsraum)
 - grundstücksbegrenzende Begrünung, großkronige Bäume

Breite Grundstücke ermöglichen einen größeren Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze und bieten genügend Platz für Stellplätze und andere Nebenanlagen, sowie ausreichende Begrünung.

Durch eine höhere Dichte und geschlossene Bauweise ist der Kontakt zur Landschaft verloren. Die Nutzung der Vorgärten durch Stellplätze schließt eine grundstücksbegrenzende Begrünung weitgehend aus und führt zur Verödung des Straßenraums.

2.3 TENDENZEN UND HERAUSFORDERUNGEN

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich viele Bauherren beim Umbau oder Neubau ihrer Häuser bewusst oder unbewusst an den beschriebenen Besonderheiten der Siedlungsstruktur orientiert und weitgehend ortstypisch gebaut. Überwiegend wurden ein- bis zweigeschossige, meist freistehende Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden, wie Garagen oder Geräteschuppen, auf großen Grundstücken gebaut und Hecken und Bäume erhalten oder neu gepflanzt.

Allerdings folgt die Gestalt der Neubauten meistens nicht orts- oder regionaltypischen Vorbildern, sondern den Architekturmoden der verschiedenen Jahrzehnte oder den individuellen Vorstellungen der Bauherren und Architekten. Die allmähliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur und die individuelle Gestaltung der Gebäude haben eine sehr gemischte architektonische Gestalt des Ortes hervorgebracht, die ortstypische Siedlungsstrukturen und Bautypen sukzessive durch austauschbare, vorstädtische Siedlungs- und Gestaltungsmuster überprägt. Dies lässt sich nicht umkehren und nur in sehr langen Zeiträumen beeinflussen.

Aufgrund steigender Grundstückspreise sowie einer steigenden Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen und neuen Wohnmodelle (beispielsweise Mehrgenerationenwohnen) wird die Ausnutzung der Grundstücke nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert. Dadurch verändert sich der nach § 34 BauGB zu definierende, 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. Die freien Restflächen dienen in erheblichem Umfang zur Befriedigung der Mindestanforderungen der Bauordnung (erforderlicher Stellplatz- und Spielflächennachweis). Die notwendigen Grünflächen werden im Gemeinschaftseigentum so pflegeleicht wie möglich gestaltet.

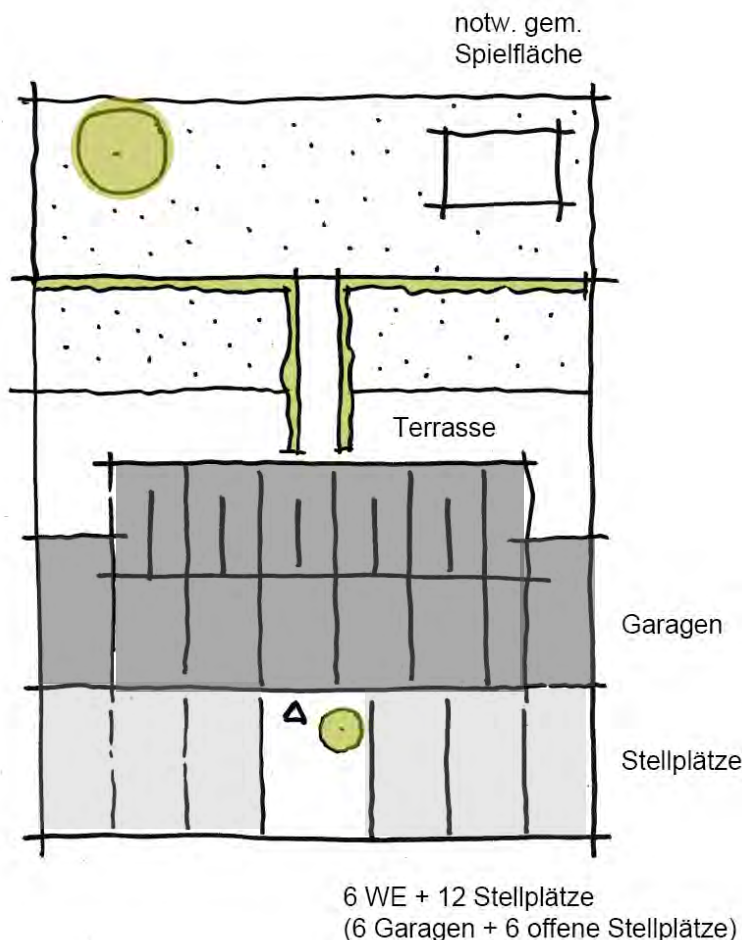


Abb. 21 maximierte Grundstücksausnutzung - fiktives Bauvorhaben / ISL, August 2011

Gleichwohl lässt sich auch hier durch die Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungsstruktur die Ortstypik erhalten: Statt die Straßenfront mit Stellplätzen und Garagen vollständig zu versiegeln ▶ KAP. ABB. 21 / SEITE 24 und eine komplett geschlossenen Straßenfront zu produzieren, ermöglichen Drehungen des gleichen Gebäudes und eine ortstypische Gebäudepositionierung auf der Parzelle ▶ KAP. ABB. 22 / SEITE 25 den unmittelbaren Kontakt zwischen Straßen- und Landschaftsraum sowie eine Begrünung der Gebäudevorzone.

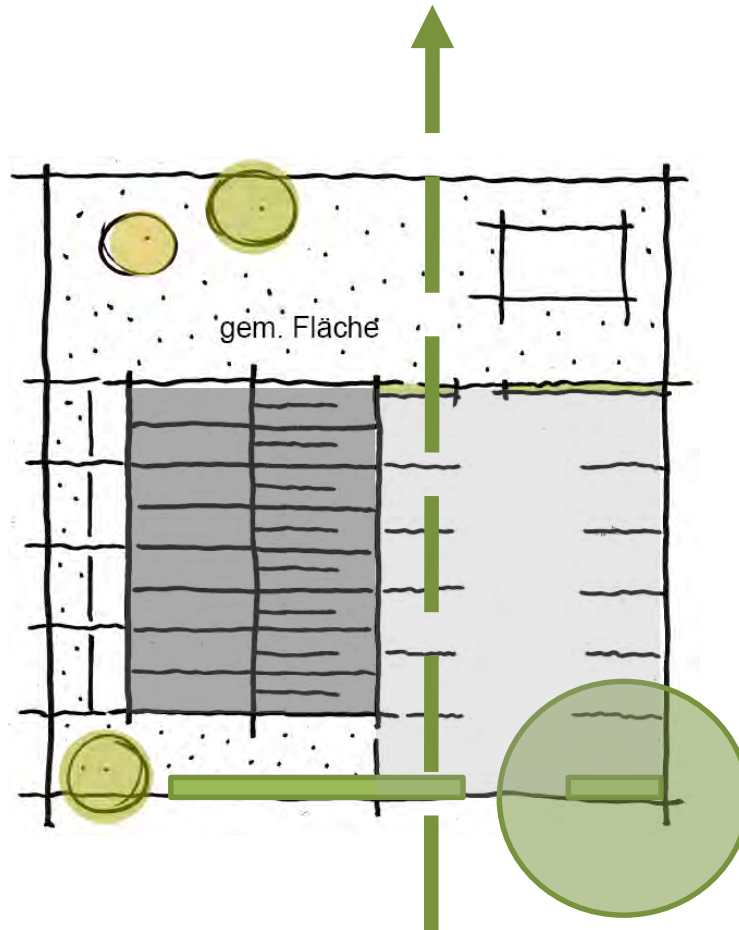


Abb. 22 maximierte Grundstücksausnutzung + ortstypische Elemente / ISL, August 2011

Vor dem Hintergrund der stadtbaugeschichtlichen Entwicklung und der Besonderheiten der Siedlungsstruktur ▶ KAP. 2.2 BESONDERHEITEN DER SIEDLUNGSSTRUKTUR / SEITE 17 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltgutachtens auf Grundlage der Ortsbegehungen (in den Jahren 2015 und 2016) jedes bebaute Grundstück auf das Vorhandensein folgender Gestaltparameter untersucht:

- ortstypische Gebäudeanordnung von Haupt- und Nebengebäuden auf dem Grundstück
- den öffentlichen Raum prägende Bäume und grundstücksbegrenzende Hecken,
- Kontakt zur Landschaft,
- Bezug zur Landschaft aus dem Straßenraum (Grenzabstand > 3 m zu mindestens einem Nachbargrundstück als Landschaftsfenster),
- ortstypische Dichte und Gebäudekubatur.

In den folgenden Diagrammen sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme grafisch zusammengefasst. Es werden vier Bewertungsgruppen gebildet:

1. Treffen alle 5 Gestaltparameter zu, handelt es sich um ortstypische Bebauung der Grundstücke.
2. Treffen 3 - 4 Gestaltparameter zu, fügt sich die Bebauung noch gut in die Ortstypik ein.
3. Treffen nur 1 - 2 Gestaltparameter zu, ist die ortstypische Siedlungsstruktur bereits überformt.
4. Trifft kein Gestaltparameter zu, handelt es sich um ortsfremde Siedlungsstrukturen.



Abb. 23 Mehrfamilienhausbebauung Rosentalstraße / ISL, August 2015



Abb. 24 Neubebauung Hauptstraße im Bereich Rotter Gasse / ISL, August 2015

Die Diagramme für die einzelnen Ortsteile bestätigen die qualitativ beschriebenen Besonderheiten der Siedlungsstruktur auch quantitativ:

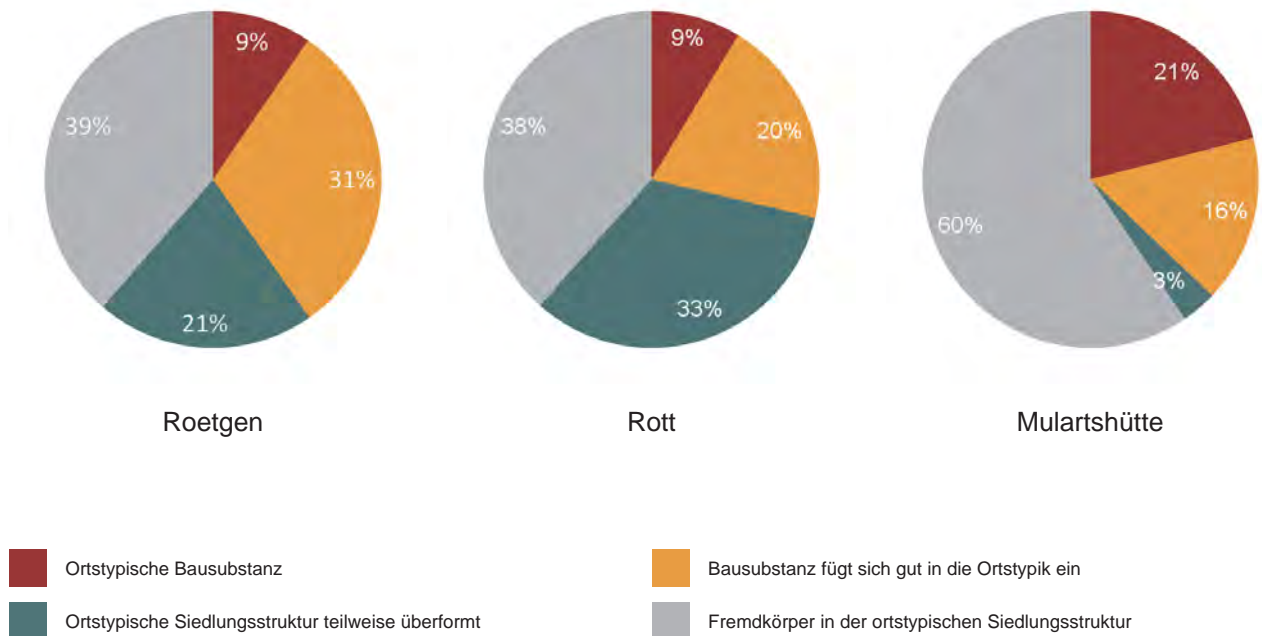


Abb. 25 Bewertung Gestaltparameter - Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte / ISL, August 2016

2.3.1 QUANTITATIVE BEWERTUNG DER GESTALTPARAMETER

Die hier abgebildete quantitative Bewertung anhand der Gestaltparameter zeigt für die beiden größeren Ortsteile Roetgen und Rott ein vergleichbares Gesamtbild. Ca. 60% der bebauten Grundstücke tragen mehr oder weniger zur ortstypischen Gestalt bei. 40% folgen anderen Gestaltvorstellungen und wirken atypisch.

Aufgrund der kontinuierlichen Nachverdichtung entlang des weitläufigen Erschließungsnetzes und des damit verbunden Durchmischungsgrades überwiegt im Ortsteil Roetgen der positive Gesamteindruck einer aufgelockerten und weitgehend durchgrüneten Struktur mit ländlicher Atmosphäre.

Im Ortsteil Rott gibt es im Vergleich zu Roetgen eine deutlich stärkere Konzentration historischer und ortstypischer Substanz im Kernbereich. Dennoch zeigt sich auch in den homogenen Siedlungserweiterungen das Bestreben vieler Grundstückseigentümer und Bauherren sich bei der Gestaltung ihrer Objekte und Flächen an den ortstypischen Strukturelementen zu orientieren.

Die zusammenfassende Darstellung der quantitativen Bewertung nach den Gestaltparametern spiegelt in Mulartshütte nicht den tatsächlichen Eindruck wieder. Das liegt zum einen an der geringen Größe des Ortsteil, zum anderen an der besonderen Gliederung des Ortes in einen kompakten historisch gewachsen Ortskern mit überwiegend denkmalwerter Bausubstanz und den versteckt liegenden, aus den hochfrequentierten öffentlichen Räumen praktisch nicht sichtbaren Siedlungserweiterungen.

Im nächsten Kapitel werden die Ortsteile in Bereiche gegliedert, die sich in ihrer Gestaltung und Atmosphäre deutlich voneinander abgrenzen lassen. Die in den beschreibenden Steckbriefen dargestellte Verteilung ortstypischer Elemente weicht teilweise erheblich von den hier dokumentierten Durchschnittswerten ab.

3. GESTALTANALYSE

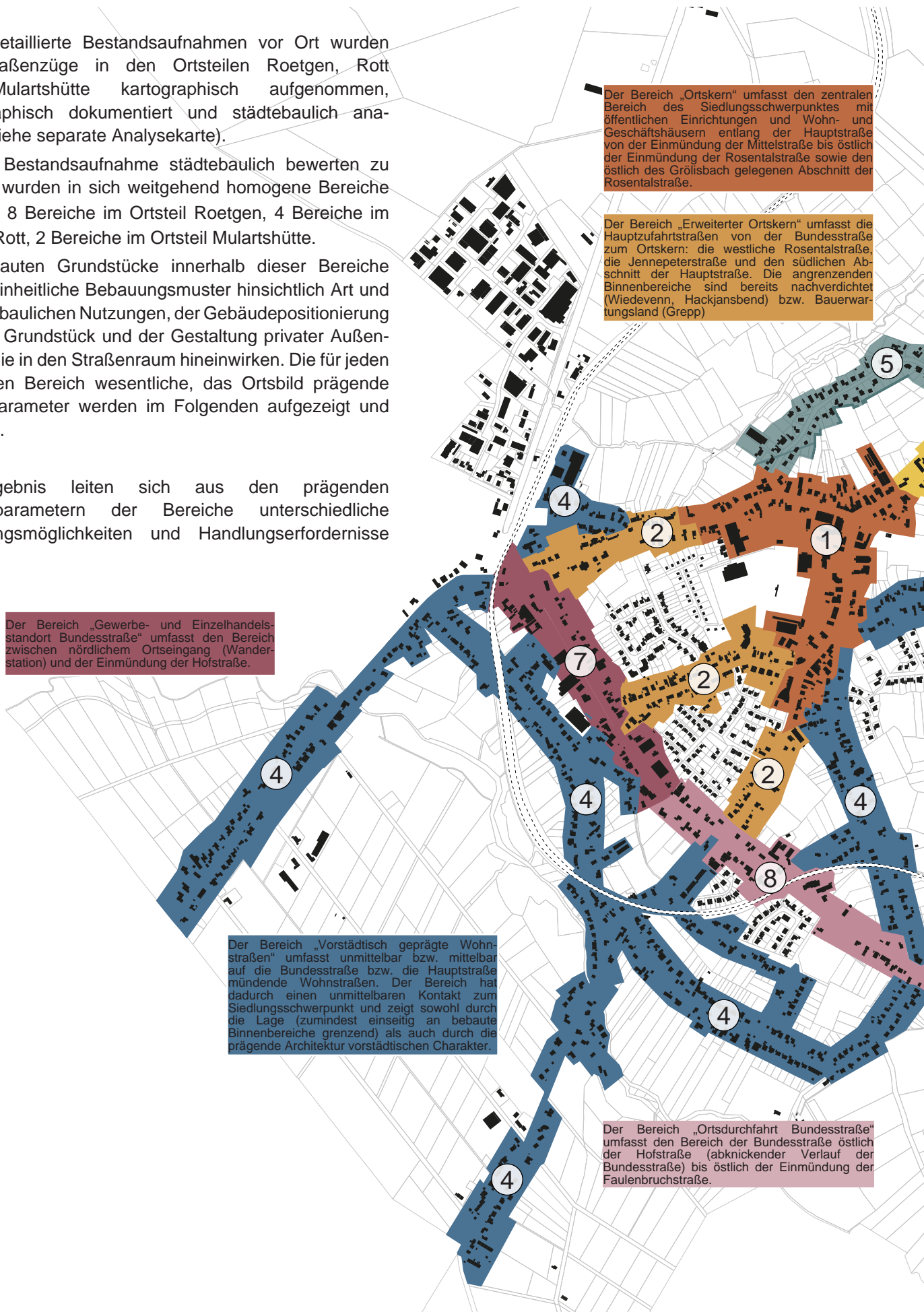
ANALYSEBEREICH ROETGEN

Durch detaillierte Bestandsaufnahmen vor Ort wurden alle Straßenzüge in den Ortsteilen Roetgen, Rott und Mulartshütte kartographisch aufgenommen, photographisch dokumentiert und städtebaulich analysiert (siehe separate Analysekarte).

Um die Bestandsaufnahme städtebaulich bewerten zu können, wurden in sich weitgehend homogene Bereiche definiert. 8 Bereiche im Ortsteil Roetgen, 4 Bereiche im Ortsteil Rott, 2 Bereiche im Ortsteil Mulartshütte.

Die bebauten Grundstücke innerhalb dieser Bereiche zeigen einheitliche Bebauungsmuster hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen, der Gebäudepositionierung auf dem Grundstück und der Gestaltung privater Außenräume, die in den Straßenraum hineinwirken. Die für jeden definierten Bereich wesentliche, das Ortsbild prägende Gestaltparameter werden im Folgenden aufgezeigt und bewertet.

Im Ergebnis leiten sich aus den prägenden Gestaltparametern der Bereiche unterschiedliche Steuerungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse ab.



ANALYSEBEREICHE ROTT UND MULARTSHÜTTE

- Koetgen
- 1 – Ortskern
 - 2 – Erweiterter Ortskern
 - 3 – Nördlicher Ortseingang – Hauptstraße
 - 4 – Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen
 - 5 – Dörflich geprägte Wohnstraßen
 - 6 – Schachbrett
 - 7 – Gewerbe- und Einzelhandelstandort Bundesstraße
 - 8 – Ortsdurchfahrt Bundesstraße

Der Bereich „Nördlicher Ortseingang – Hauptstraße“ schließt an den Bereich „Ortskern“ an und umfasst den Verlauf der Hauptstraße bis zum nördlichen Ortseingang einschließlich der Straße Kuhberg.

Der Bereich „Dörflich geprägte Wohnstraßen“ charakterisiert Straßenverläufe, deren Profil schmal dimensioniert sind und die von seitlichen Rasen- bzw. Schotterbanketten sowie einseitig auch Wegeseitengräben begleitet werden. Die erschlossenen Grundstücke grenzen unmittelbar an unbebaute Innenbereiche bzw. die offene Landschaft an. Dieser Landschaftsbezug ist auch aus dem Straßenraum durch einen leicht geschwungenen Verlauf erlebbar, wo größere Baulücken bzw. Gebäudeabstände es zulassen.

Im Bereich „Schachbrett“ ist eine Einzelhausbebauung mit hohem Grünanteil vorhanden und prägend. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur dargestellt. Angestrebt wird eine maximale Grundflächenzahl von ca. 0,25. Das typische schmale Straßenraumprofil mit seitlichen Rasenbanketten und Entwässerungsgräben (beispielsweise Willemslägerweg) wird zusätzlich fast durchgängig durch hohe grundstücksbegrenzende Hecken flankiert („grüner Tunnel“).

Der Bereich „Mulartshütte, Dorfkern“ umfasst den historischen Siedlungsbereich entlang der Zweifaller Straße.

Der Bereich „Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ umfasst den außerhalb des Ortskerns gelegenen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Ortslage von Mulartshütte.

Der Bereich „Rott, Dorfkern“ umfasst den Verlauf der Quirinusstraße im Übergang von der Roetgener Straße und der Einmündung der Lammersdorfer Straße bis zum nördlichen Ortsrand. Hier konzentrieren sich die vorhandenen öffentlichen und Versorgungseinrichtungen, im Zentrum liegt die katholische Kirche St. Antonius. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

Der Bereich „Rott, Erweiterter Dorfkern“ umfasst Siedlungsbereiche östlich und in geringem Umfang auch westlich der Quirinusstraße, die zum historischen Kern gehören, aber keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Das Straßenraumprofil - schmale Fahrbahn mit seitlichen Rasenbanketten bzw. Seitengräben - sowie die stark geschwungenen Straßenverläufe unterstreichen den Charakter eines gewachsenen Straßendorfs.

Der Bereich „Rott, Ortsdurchfahrtsstraßen“ umfasst sowohl die Roetgener Straße, die den Verlauf der Quirinusstraße als überörtliche Verbindung (L 238) in südlicher Richtung zum Ortsteil Roetgen fortsetzt, als auch den Verlauf der Königsberger und Lammersdorfer Straße, die den Ortsteil Rott in west-östlicher Richtung erschließen und ebenfalls an Landesstraßen anbinden.

Der Bereich „Rott, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ umfasst die ab den 1970er Jahren bebauten flächigen Ortsteilerweiterungen. Sie bilden heute den größten Teil des Siedlungsbereichs von Rott und gleichzeitig die Siedlungsränder.

- 9 – Rott, Dorfkern
- 10 – Rott, Erweiterter Dorfkern
- 11 – Rott, Ortsdurchfahrtsstraßen
- 12 – Rott, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen
- 13 – Mulartshütte, Dorfkern
- 14 – Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnbereiche

ÜBERSICHT DER BEREICHE



SIEDLUNGSSCHWERPUNKT



BREITES STRASSENRAUMPROFIL

1 Roetgen, Ortskern

- Prägung durch Sondergebäude sowie zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, ausgeprägter Straßenraumbezug
- geschwungener Straßenverlauf mit markanten Blickbezügen
- abschnittsweise raumwirksame Hecken und Bäume



HAUPTZUFAHRTSSTRASSEN ZUM ORTSKERN



BREITES STRASSENRAUMPROFIL

2 Roetgen, Erweiterter Ortskern

- zweigeschossige Einzelhausbebauung, hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern, ausgeprägter Straßenraumbezug
- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs
- vereinzelt ortsbildprägende Bausubstanz



DORFSTRASSE



BREITES STRASSENRAUMPROFIL

3 Roetgen, Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße

- zweigeschossige Einzelhausbebauung, ausgeprägter Straßenraumbezug
- geschwungener, begrünter Straßenverlauf mit markanten Blickbezügen
- höhere Dichte ortsbildprägender Bausubstanz
- angemessene, aber dominante Verkehrsfläche



WOHNSTRASSEN



BREITES STRASSENRAUMPROFIL

4 Roetgen, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen

- ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit vorstädtischem Charakter
- leicht zurückversetzte, aber straßenbegleitende Gebäudefronten
- vereinzelt ortsbildprägende Bausubstanz
- üppige dominante Verkehrsfläche



DÖRFlich GEPRÄGTE WOHNSTRASSE



SCHMALES STRASSENRAUMPROFIL

5 Roetgen, Dörflich geprägte Wohnstraßen

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, ausgeprägter Straßenraumbezug
- leicht geschwungener Straßenverlauf mit Blickbezügen in offene Bereiche
- hoher Anteil raumwirksamer Hecken und Bäume
- reduzierter den dörflichen Charakter unterstützender Straßenausbau



SCHACHBRETT - „GRÜNE TUNNEL“



SCHMALES STRASSENRAUMPROFIL

6 Roetgen, Schachbrett

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser häufig ohne Straßenraumbezug
- gerader Straßenverlauf ohne Blickbezüge in offene Bereiche („grüne Tunnel“)
- hoher Anteil raumwirksamer Hecken und Bäume
- reduzierter, den dörflichen Charakter unterstützender Straßenausbau



BUNDESSTRASSE



AUFGEWEITETES STRASSENRAUMPROFIL

7 Roetgen, Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße

- Dominanz großer Gebäudevolumen für Gewerbe- und Einzelhandel mit Stellplatzflächen und Werbeanlagen
- gerader, nur teilweise begrünter Straßenverlauf
- positive Gliederung des Straßenraumprofils durch den mittleren Multifunktionsstreifen



BUNDESSTRASSE



AUFGEWEITETES STRASSENRAUMPROFIL

8 Roetgen, Ortsdurchfahrt Bundesstraße

- ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser
- starke Dominanz der Verkehrsflächen
- gerader, nur teilweise begrünter Straßenverlauf
- positive Gliederung des Straßenraumprofils durch den mittleren Multifunktionsstreifen
- vereinzelt ortsbildprägende Bausubstanz mit raumwirksamen Bäumen und Hecken



DORFSTRASSE, LOCKERE BEBAUUNG



BREITES STRASSENRAUMPROFIL

9 Rott, Dorfkern

- überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser, ausgeprägter Straßenraumbezug
- leicht geschwungener Straßenverlauf im Gefälle
- hoher Anteil ortsbildprägender Bausubstanz



HISTORISCHER ORTSKERN



BREITES STRASSENRAUMPROFIL

13 Mulartshütte, Dorfkern

- überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser
- wertvolle und ortsbildprägende Bausubstanz
- problematische Barrierewirkung durch die sehr dominante Verkehrsfläche im zentralen Kreuzungsbereich



DORFSTRASSE, KOMPAKTE BEBAUUNG



SCHMALES STRASSENRAUMPROFIL

10 Rott, Erweiterter Dorfkern

- überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser, ausgeprägter Straßenraumbezug
- leicht geschwungener Straßenverlauf im Gefälle
- hoher Anteil ortsbildprägender Bausubstanz



WOHNSTRASSEN



SCHMALES STRASSENRAUMPROFIL

14 Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser
- leicht zurückversetzte, aber in den Straßenraum wirkende Gebäudefronten
- Landschaftsbezug aus dem Straßenraum



HAUPTZUFAHRTSSTRASSEN ZUM ORTSKERN



SCHMALES STRASSENRAUMPROFIL

11 Rott, Ortsdurchfahrt

- ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung; Baufluchten überwiegend zurückversetzt ohne Bezug zum Straßenraum
- leicht geschwungener Straßenverlauf
- hoher Anteil raumwirksamer Hecken und Bäume



WOHNSTRASSEN



SCHMALES STRASSENRAUMPROFIL

12 Rott, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen

- eingeschossige Einzelhausbebauung
- leicht zurückversetzte, aber straßenbegleitende Gebäudefronten
- Landschaftsbezug aus dem Straßenraum



Der Bereich „Roetgen, Ortskern“ umfasst den zentralen Bereich des Siedlungsschwerpunktes mit öffentlichen Einrichtungen und Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hauptstraße von der Einmündung der Mittelstraße bis östlich der Einmündung der Rosentalstraße sowie den östlich des Grölisbach gelegenen Abschnitt der Rosentalstraße.

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 3 „Innengebiet“: westlicher Straßenabschnitt Hauptstraße zwischen Jenneperstraße und Rosentalstraße - MK II 1,0/1,6 offene Bauweise; MK III 1,0/2,0 geschlossene Bauweise (95 m lange Gebäudefronten zulässig); südliche Rosentalstraße/nördliche Jenneperstraße MI II 0,4/0,8
- Bebauungsplan Nr. 11 „Rosentalstraße“: Standort Einzelhandel MI1 0,4/0,8 geschlossene Bauweise; MI2 0,4/0,8 offene Bauweise; Stellplätze - Änderung
- Bebauungsplan Nr. 21 „Lammerskreuzstraße“: Eckgrundstück südlich Lammerskreuzstraße/ Einmündung Hauptstraße - MI II 0,6/1,2; Sicherung vorhandener, großkroniger Bäume an der Hauptstraße, Denkmal im Kreuzungsbereich (Wegekrenz)
- Bebauungsplan Nr. 24 „Privatschule Conventz“: Einmündungsbereich Jenneperstraße/Hauptstraße - MI III 0,6, 1,2

Ø PARZELLENGRÖSSE

1300 m²

GRÖSSTE 8200 m²

KLEINSTE 200 m²

GRZ

0,4 - 0,6

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

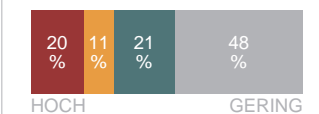




Abb. 26 Blick auf den Ortskern von Roetgen von Osten. Bildmitte: Katholische Kirche und Rathaus, unten rechts: Einmündung Rosentalstraße und Marktplatz / ISL, August 2015



Abb. 27 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Ortskern / ISL, August 2016



PRÄGENDER UND
ERHALTENSWERTER
BAUMBESTAND IM
ÖFFENTLICHEN RAUM

BARRIEREWIRKUNG DER DOMINANTEN
VERKEHRSFLÄCHE ZWISCHEN DEN
VERSCHIEDENEN FUNKTIONSBEREICHEN

Abb. 28 Einmündung Rosentalstraße in die Hauptstraße, rechts der Marktplatz / ISL, August 2015



RAUMPRÄGENDE ZWEIFESCHOSSIGE
WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

UND WENIGE RAUMWIRKSAME
GRÜNELEMENTE

SEHR DOMINANTE VERKEHRSFLÄCHE MIT
ERFORDERLICHER FUNKTIONSTRENNUNG

Abb. 29 Blick in die Rosentalstraße, rechts Einmündung Rommelweg / ISL, August 2015

3.1.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

HAUPTSTRASSE/JENNEPETERSTRASSE

BAUSTRUKTUR

- große Gebäudevolumen (öffentliche Einrichtungen, Kirche), weit zurückversetzte Straßenfronten
- zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser

STRASSENRAUM

- geschwungener Straßenverlauf; von Grün dominierter Gesamteindruck
- einheitliche Straßenraumgestaltung mit Trennung Fahrbahn – seitliche Gehwege; teilweise Längsparken
- Blickbezüge auf markante Gebäude, Ensembles oder Platzsituationen

BESONDERHEITEN

- gestaltete Platzsituationen (zweifarbigen Betonpflaster): Marktplatz - räumliche Fassung durch Bäume in den Randbereichen; Ensemble Rathaus - Kirche
- Einmündungsbereiche Lammerskreuzstraße, Greppstraße, Jenneperstraße, Mittelstraße

ROSENTALSTRASSE

BAUSTRUKTUR

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, heterogene Dachformen (überwiegend Satteldach, trauf- oder giebelständig); offene Bauweise
- Gebäude überwiegend von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt; keine einheitlichen Baufluchten; Vorgärten überwiegend begrünt (Rasen, Büsche, Beete, Kleinbäume)
- grundstücksbegrenzende Hecken und Mauern unterschiedlicher Höhe und Gestaltung
- besondere Gebäude: Grundschule

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen, versetzt angeordnete Peitschenlampen
- durch einen geschwungenen Straßenverlauf wird der Straßenraum abschnittsweise wahrgenommen
- vereinzelt Ausblicke in unbebaute, grüne Innenbereiche
- Gefälle von Süden nach Norden (Richtung Grölisbach) und von Westen (Hauptstraße) nach Osten

BESONDERHEITEN

- Einmündung Rosentalstraße/Hauptstraße: Taschenplatz mit geschlossener Bebauung; Aufweitung des Straßenraums mit Längsparkern; Torsituation durch Großbäume; Blickachse aus der Rosentalstraße Richtung katholischer Friedhof
- straßenbegleitende Baumreihe vor der Grundschule und markante große Eichen westlich der Grundschule verengen geschwungenen Straßenverlauf visuell
- Einmündung Rosentalstraße/Rommelweg: Aufweitung des Straßenraums am Scheitelpunkt des gekrümmten Straßenverlaufs; Blickbeziehung zur Kirche



Abb. 30 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Ortskern / ISL, August 2016

3.1.2 BEWERTUNG

HAUPTSTRASSE

Der Abschnitt der Hauptstraße im Ortskern ist trotz ihrer Funktion als Haupterschließungsstraße durch eine durchgängige Begrünung auf privaten und öffentlichen Flächen geprägt. Punktuell dominiert der ruhende Verkehr mit Längs- und Querparkern den Raumeindruck ► KAP. ABB. 31 / SEITE 36.

Die Einmündung der Rosentalstraße auf die Hauptstraße ist durch einen baulich gefassten und begrünten Taschenplatz betont, der räumlich und funktional gute Aufenthaltsqualitäten bietet. Prägend sind Gebäude mit abgeschleppten Satteldächern. Der gegenüberliegende Marktplatz sowie die Platzsituation im Bereich zwischen Kirche und Rathaus prägen den Ortskern von Roetgen. Hier dominieren große Gebäudevolumen.

JENNEPETERSTRASSE

Der Einmündungsbereich der Jennepeterstraße in die Hauptstraße unterbricht den ansonsten homogenen Gesamteindruck im Straßenverlauf der Hauptstraße. Sowohl die diagonale Stellung des großen freistehenden Eckgebäudes ohne begrünte Fassung der Grundstücksgrenzen als auch die nördlich anschließende vollflächig versiegelte Stellplatzanlage vor dem weit zurückversetzten, zweigeschossigen Feuerwehrhaus ist atypisch.

Auch das südlich anschließende Gebäudeensemble zeigt eine atypische Gebäudekubatur und -höhe.

ROSENTALSTRASSE

Die Rosentalstraße ist insgesamt durch einen vorstädtischen Charakter gekennzeichnet. Die sehr heterogenen Gebäudekubaturen und Gebäudestellungen führen zu einem unruhigen Gesamteindruck. Der Straßenraum ist durch den ruhenden und fahrenden Verkehr dominiert.

Die Parkplatzsituation vor dem ehemaligen SB-Markt an der Rosentalstraße bildet im Straßenraum eine große Zäsur, da begrenzende Hecken bzw. eine Auflockerung der großen Asphaltflächen durch Bäume fehlen. Im Zusammenhang mit Erweiterungsabsichten sollten planerische Handlungsspielräume genutzt werden. Die gegenüberliegende Neubebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern fügt sich grundsätzlich nach Art und Maß der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung (§34 Abs. 1 BauGB) ein. Trotzdem entsteht hier durch die Stellung der Gebäude (untypisch dicht an der Straßenbegrenzungslinie, lange Straßenfront mit Tiefgarageneinfahrt), die Gebäudekubatur (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss mit leicht geneigtem Pulldach) sowie durch die Materialität (weiß verputzt, Zinkblechdeckung) eine Atypik, die den Straßenraum Rosentalstraße zunehmend prägt.

Im Rahmen der Umfrage ist dieses Bauvorhaben 27-mal als negative Entwicklung genannt worden.



Abb. 31 Blick in die Hauptstraße von Norden Richtung katholische Kirche / ISL, August 2015




Abb. 32 Rosentalstraße, Einmündung in die Hauptstraße / ISL, August 2015



Abb. 33 Blick aus der Jennepeterstraße in die Hauptstraße / ISL, August 2015



Abb. 34 Blick in die Rosentalstraße Richtung Ortskern / ISL, August 2015

A wide-angle photograph of a street intersection. In the background, a church with a tall, dark spire is visible against a blue sky with light clouds. The street is paved with asphalt and has a white dashed line marking. On the left side, there is a parking area with several motorcycles parked. A signpost with a 'no parking' sign is visible. The overall scene is bright and clear.

**KIRCHTURM ALS WICHTIGER
STÄDTEBAULICHER
ORIENTIERUNGSPUNKT**

**OPTISCHE DOMINANZ DES RUHENDEN
VERKEHRS UND DER VERKEHRSFLÄCHEN**

VORHER

Abb. 35 Blick von der Einmündung der Rosentalstraße (rechts) Richtung Kirche, links: Marktplatz / ISL, August 2015

A wide-angle photograph of the same street intersection as in the previous image. The scene is dominated by lush green trees and bushes. The church spire is still visible in the background, but it is partially obscured by the foliage. The street and parking area are still visible, but the overall atmosphere is more verdant and less dominated by the built environment.

**VON GRÜN DOMINIERTER
GESAMTEINDRUCK**

NACHHER

Abb. 36 Fotomontage / ISL, August 2016

3.1.3 ZIELE

Der Bereich „Ortskern“ ist gekennzeichnet durch wesentliche, über den unmittelbaren lokalen Zusammenhang hinausgehende, funktionale Prägungen. Teilabschnitte in diesem Analysebereich sind aufgrund der zentralen Einrichtungen sehr weitgehend überformt. In diesem Bereich wird es notwendig sein zu überprüfen, inwieweit Nachverdichtungen und neue Schwerpunktsetzungen für eine identitätsstiftende Roetgener Mitte einen neuen städtebaulichen Rahmenplan erfordern. Besonderes Augenmerk sollte in einem städtebaulichen Verfahren auf die architektonische und städtebauliche Qualität gerichtet werden. Die Bedeutung der verschiedenen öffentlichen Räume muss hier ein besonderes Augenmerk erlangen.

- Stärkung der zentralen Versorgungs- und Wohnfunktion des Ortskerns durch Aufwertung der Umfeldqualität, insbesondere Maßnahmen zur Minderung der Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs durch Neuordnung des Straßenraumprofils (Verringerung der Fahrbahnbreite zugunsten breiterer Gehwege bzw. Flächen für Bepflanzungen) sowie ortstypische Gestaltung angrenzender privater Vorbereiche (Grundstücksbegrenzungen mit Hecken und Bäumen)
- Unterstützung der Orientierung durch Sicherung von Blickbeziehungen zu ortsbildprägenden Gebäuden bzw. in offene Bereiche
- Definition von Nachverdichtungspotentialen und -grenzen: Steuerung von Maßstab und Proportion, Einhaltung ortstypischer Gebäudestellungen (Gebäudeabstände zur Straße und zu benachbarten Gebäuden), ggf. spezifische Gestaltungsvorgaben zur Architektur (Gebäudekubatur, Farben, Material, ...)

3.1.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

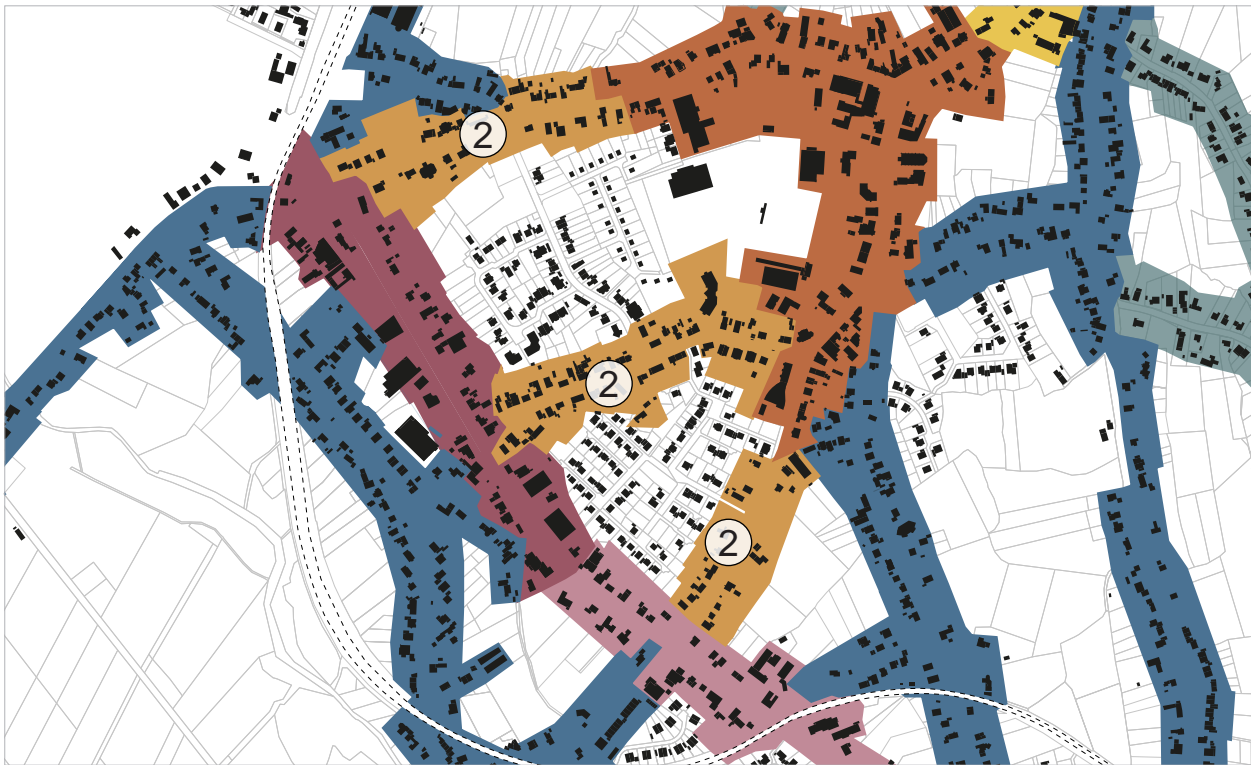
Die baulich-funktionale Stabilisierung und Fortentwicklung des Ortskerns sollte an die städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen, d. h.

- zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,6,
- offene Bauweise, Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt,
- grundstücksbegrenzende Hecken, begrünte Vorgärten bzw. Vorzonen.

Das für andere Analysebereiche relativ enge Bindungsgerüst kann hier mit neuen qualitätssetzenden Möglichkeiten erweitert werden.

3.1.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Entwicklung eines städtebaulichen Masterplans „Neuer Ortskern Roetgen“
- neuer bürgerschaftlicher Stadtdialog zu Gestaltungsanforderungen für die „Mitte“
- Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 sowie Teilüberplanung der Bebauungspläne Nr. 3, 21 und 24 im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ortskern“: beidseitige Überplanung der Haupt- und Rosentalstraße, insbesondere Festsetzungen zur Anpflanzung/Bindung von Bäumen und Sträuchern
- Straßenraumgestaltung, insbesondere Einmündungsbereich Hauptstraße - Jennepeterstraße und Verlauf Rosentalstraße
- Einberufung eines Gestaltungsbeirats



Der Bereich „Erweiterter Ortskern“ umfasst die Hauptzufahrtstraßen von der Bundesstraße zum Ortskern: die westliche Rosentalstraße, die Jennepeterstraße und den südlichen Abschnitt der Hauptstraße. Die angrenzenden Binnenbereiche sind bereits nachverdichtet (Wiedevonn, Hackjansbend) bzw. Bauerwartungsland (Grepp)

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 3 „Innengebiet“: südliche Rosentalstraße/nördliche Jennepeterstraße MI II 0,4/0,8

Ø PARZELLENGRÖSSE

1300 m²

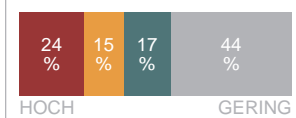
GRÖSSTE ? m²

KLEINSTE 250 m²

GRZ

0,2 - 0,4

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)



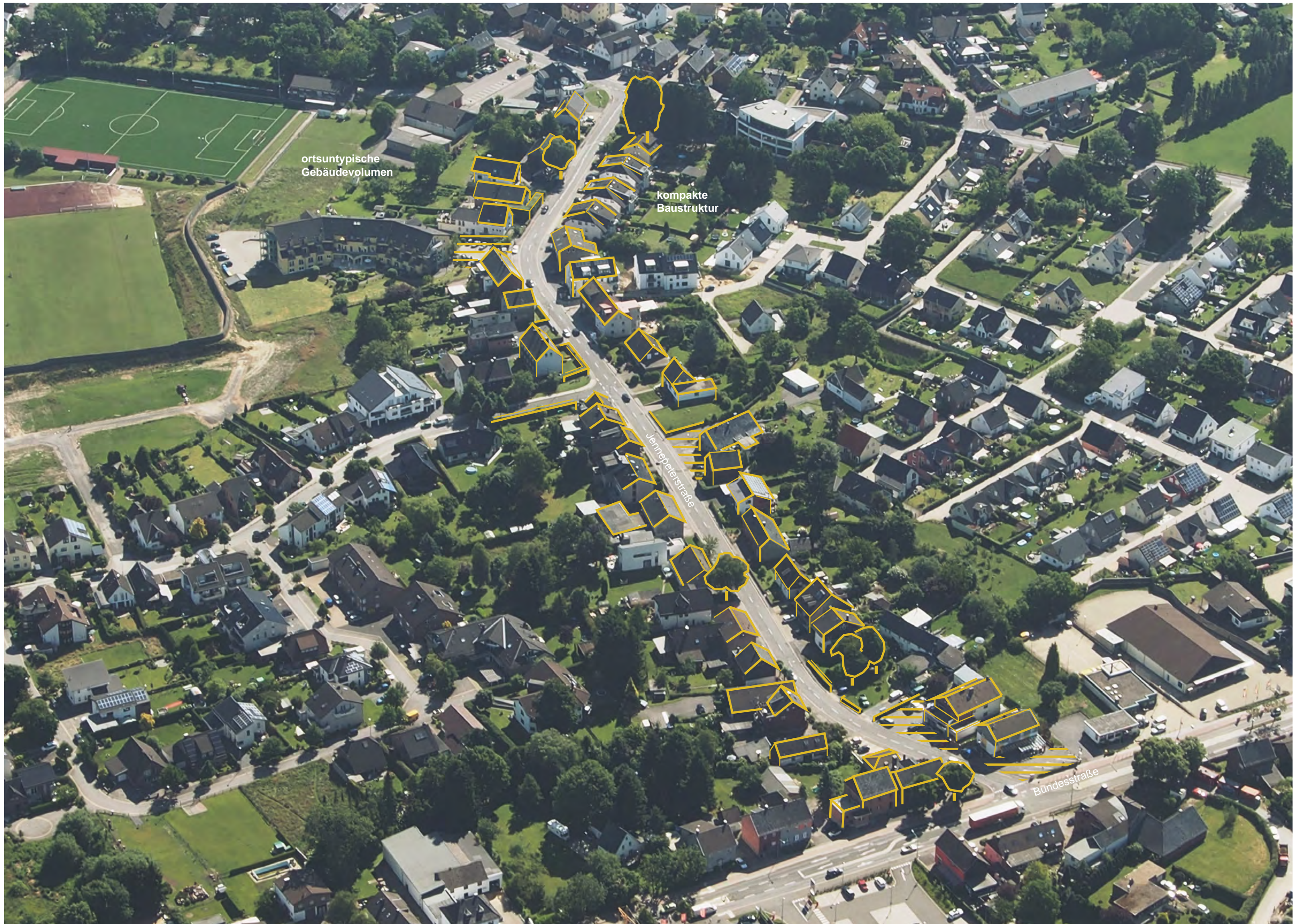


Abb. 37 Blick auf die Jennepeterstraße von Süden, unten rechts: Bundesstraße 258 / ISL, August 2015



Abb. 38 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme erweiterter Ortskern - Rosentalstraße / ISL, August 2016



Abb. 40 Rosentalstraße im Bereich der evangelischen Kirche / ISL, August 2015



Abb. 39 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme erweiterter Ortskern - Jennepeterstraße / ISL, August 2016



Abb. 41 Kreuzung Wiedevenn und Jennepeterstraße / ISL, August 2015

3.2.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

WESTLICHER ABSCHNITT ROSENTALSTRASSE

BAUSTRUKTUR

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, teilweise Mehrfamilienhäuser, heterogene Baustruktur
- leicht zurückversetzte Gebäudefronten, teilweise großflächig versiegelte Vorbereiche

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen

BESONDERHEITEN

- Ensemble: evangelische Kirche mit Gemeindehaus
- Einmündung Wiedevehn und Bahnhofstraße

JENNEPETERSTRASSE

BAUSTRUKTUR

- überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, heterogene Dachformen, große Gebäudevolumen; kompakte Baustruktur
- vereinzelt bauliche Maßstabssprünge und baulich unangepasste Anbauten
- ortsuntypische Gestaltung von Vorbereichen (großflächig versiegelte Stellplatzanlagen)

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen
- überwiegend gerader Verlauf, abknickend im Bereich des Seniorenwohnheims
- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs

HAUPTSTRASSE ZWISCHEN BUNDESSTRASSE UND MITTELSTRASSE

BAUSTRUKTUR

- überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser auf großen Grundstücken mit Satteldach, aufgelockerte Baustruktur

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen
- leicht geschwungener Straßenverlauf, Blickbezüge zur katholischen Kirche
- teilweise Landschaftsfenster und alter Baumbestand (westliche Straßenseite und im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße)

BESONDERHEITEN

- deutliche Prägung durch historische Bausubstanz

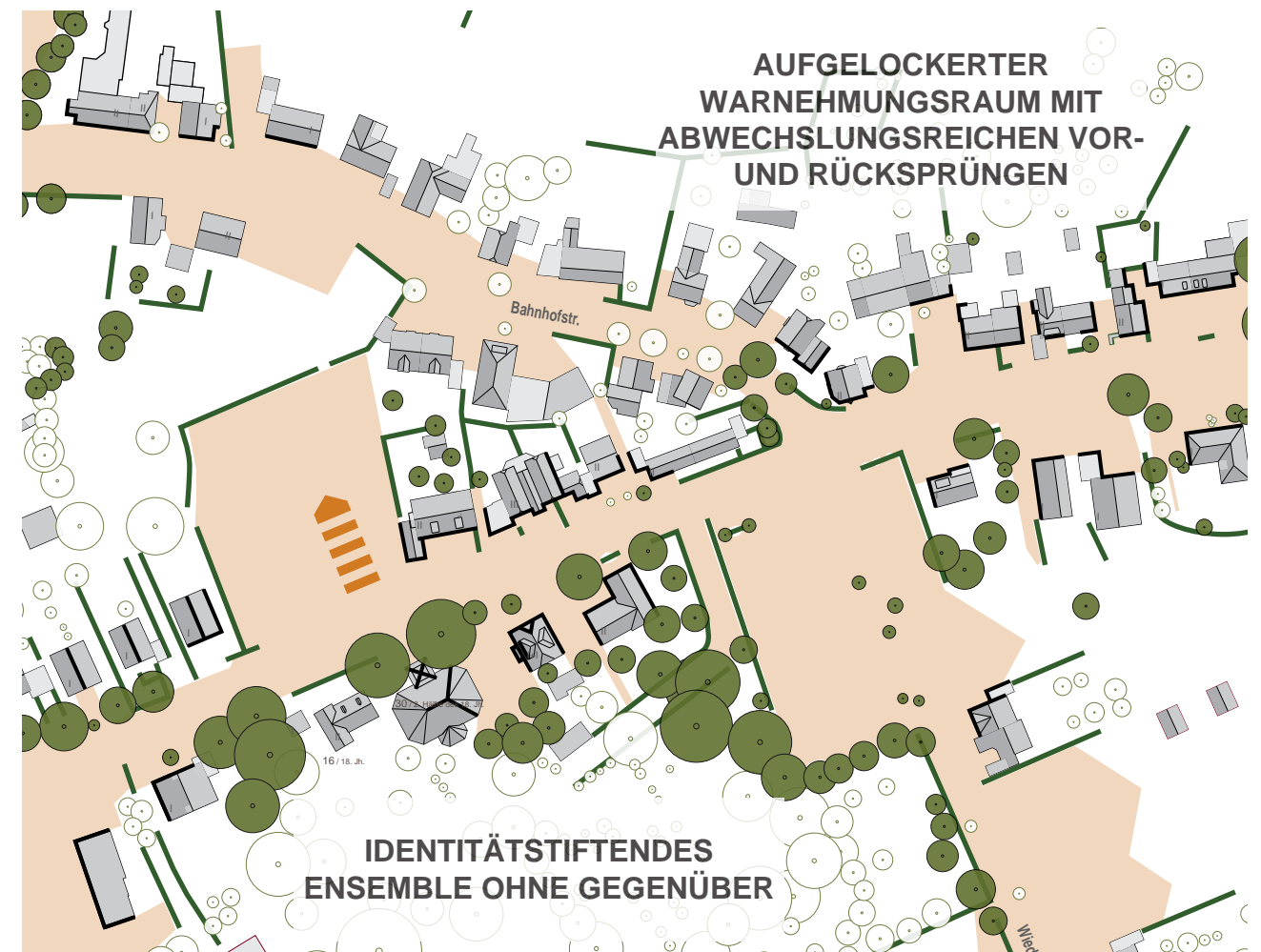


Abb. 42 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum erweiterter Ortskern - Rosentalstraße / ISL, August 2016

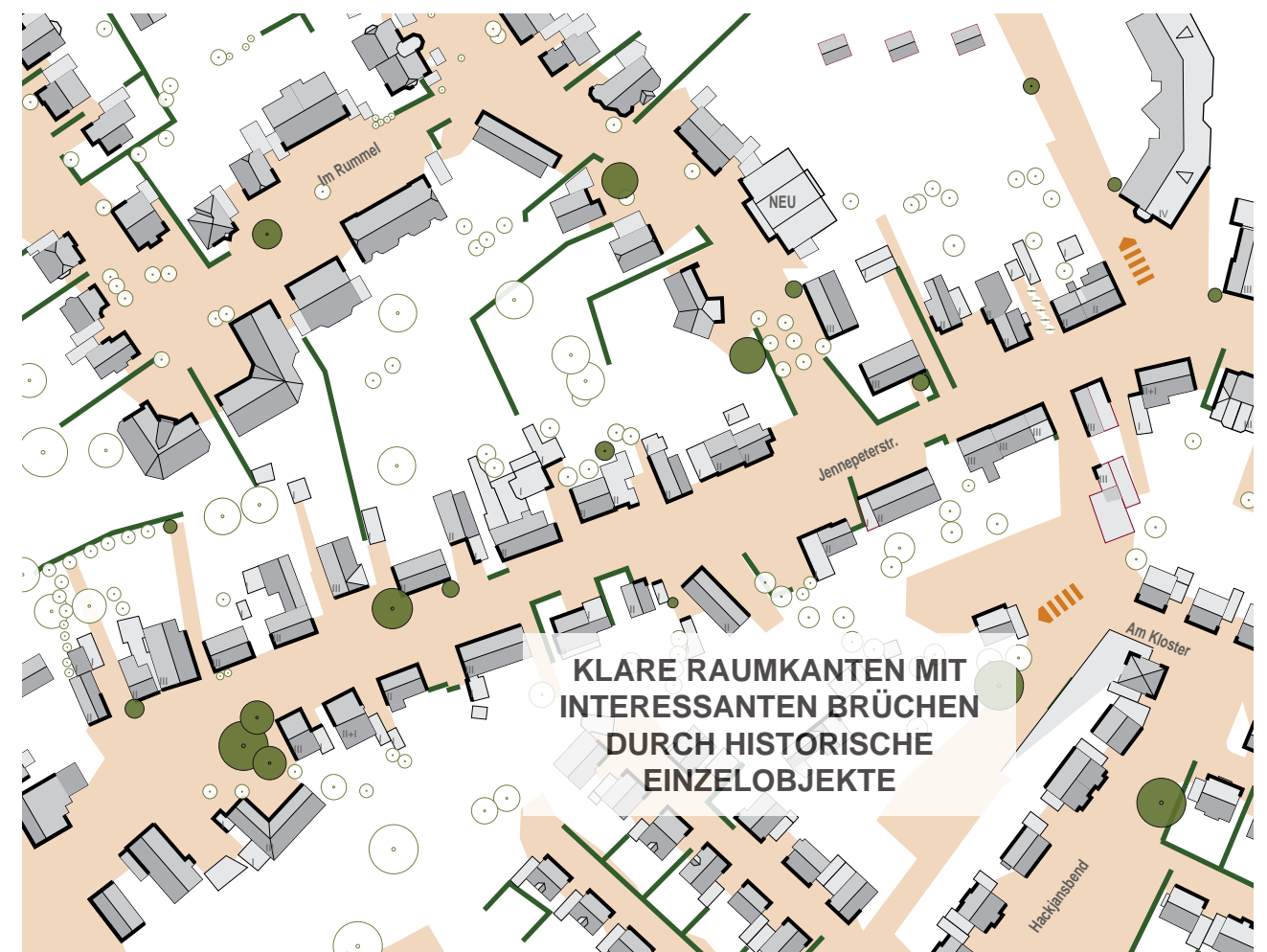


Abb. 43 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum erweiterter Ortskern - Jennepeterstraße / ISL, August 2016



HARMONISCHES VERHÄLTNIS VON
RAUMPRÄGENDEN BÄUMEN UND HECKEN ZU
GEBÄUDEN

Abb. 44 Südlicher Abschnitt der Hauptstraße / ISL, Mai 2016



SPANNENDER BRUCH DURCH
EINE SEQUENZ MIT GROSSEM
LANDSCHAFTSFENSTER

Abb. 47 Südlicher Abschnitt der Hauptstraße / ISL, Mai 2016



UNÜBERSICHTLICHE
STÄDTEBAULICHE SITUATION
DURCH DIE VIELFALT KLEINTEILIGER
ELEMENTE

Abb. 45 Jennepeterstraße, Einmündung in die Hauptstraße / ISL, August 2015



NEGATIV

POSITIV

PRIVATE STELLPLÄTZE UND
MÜLLTONNEN ÜBERPRÄGEN
DAS BILD

Abb. 46 Jennepeterstraße / ISL, August 2015

3.2.2 BEWERTUNG

Sowohl die Rosentalstraße als auch die Jennepeterstraße und der südliche Teil der Hauptstraße sind als Haupteerschließungsstraßen in Richtung Zentrum wichtige Wahrnehmungsräume. Sie zeigen ähnliche Bebauungsdichten und Gebäudestrukturen. Störungen treten insbesondere da auf, wo die typische Baustruktur verlassen wird und eine Begrünung der straßenseitigen Grundstücksgrenze (grüne Kulisse) fehlt. Stadträumlich besonders sensibel sind die Kreuzungspunkte mit der Bundesstraße. ► KAP. 3.7 ROETGEN, GEWERBE- UND EINZELHANDELSTANDORT BUNDESSTRASSE / SEITE 72

ROSENTALSTRASSE

Am westlichen Ende der Rosentalstraße findet sich um die evangelische Kirche ein einheitliches Ensemble des 19. Jahrhunderts, welches auf jeden Fall in seiner Gesamtheit schützenswert ist. Ansonsten sind stadträumlich die Einmündungen der Bahnhofstraße und der Straße Wiedevonn besondere Orte. Die heterogene Baustruktur bedingt einen vorstädtischen Charakter des Straßenzugs. Die Baustruktur wird im Bereich von Landschaftsfenstern als offen bzw. locker wahrgenommen. Die Straßenquerschnitte sind grundsätzlich durch den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert. Private und öffentliche Räume grenzen unmittelbar aneinander, oft sind Vorgärten bzw. Haus- bzw. Garagenvorfahrten großflächig versiegelt; abschnittsweise erfahren sie eine Fassung durch die Eingrünung der Grundstücke mit Hecken und Bäumen.

JENNEPETERSTRASSE

Die heterogene, in Teilen dreigeschossige Bebauung entlang der Jennepeterstraße bedingt einen vorstädtischen Charakter. Im Straßenraum fehlt die für Roetgen ortstypische grüne Kulisse, insbesondere mangelt es an großkronigen Bäume. Zusätzlich sind viele Vorbereiche großflächig versiegelt, so dass das Straßenraumprofil optisch aufgeweitet wird und überdimensioniert wirkt.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Seniorenzentrums an der Jennepeterstraße verfestigt sich eine Atypik. Die großen Gebäudevolumen zeigen zwar zur Straße ihre Schmalseiten und liegen zurückversetzt, stören den Gesamteindruck jedoch insbesondere durch eine unruhige Dachlandschaft und Fassadengestaltung, die Farbwahl und eine geringe Begrünung des Grundstücks.

HAUPTSTRASSE ZWISCHEN BUNDESSTRASSE UND MITTELSTRASSE

Der Straßenabschnitt der südlichen Hauptstraße ist grundsätzlich ein homogener Bereich mit einer aufgelockerten Baustruktur. Besonders wertvoll und erhaltenswert sind drei größere Landschaftsfenster mit Obstbaumbestand, die direkt an den Straßenraum grenzen. Auch der im Bereich der Einmündung auf die Bundesstraße vorhandene Baumbestand prägt die Ortseinfahrt maßgeblich.

Die Gestaltung der Kindertagesstätte stört den Raumeindruck des Straßenverlaufs durch einen versiegelten Vorbereich sowie die untypisch große bauliche Kubatur, deren Fassaden zur Straße überwiegend geschlossen sind.

3.2.3 ZIELE

Wesentliches Ziel im erweiterten Ortskern ist die Erhaltung der offenen und aufgelockerten Baustruktur und Sicherung markanter Blickbezüge in offene Binnenflächen durch eine klare Definition von Nachverdichtungspotentialen und Nachverdichtungsgrenzen. Dazu bedarf es einer restriktiveren, nur im Bebauungsplan möglichen Steuerung der Maßstäblichkeit und Proportion der Gebäude sowie der ortstypischen Positionierung von Gebäuden mit größeren von der Landesbauordnung abweichenden seitlichen Grenzabständen und angepassten Abständen zu den Straßenbegrenzungslinien. Darüber hinaus sollten Gestaltvorgaben zur Architektur, wie Dachform und –ausrichtung sowie ein Farb- und Materialspektrum und auch Gestaltvorgaben zu den privaten den öffentlichen Raum prägenden Freiflächen, wie eine orts- und regionaltypische Bepflanzung mit Hecken und Bäumen definiert werden.

Ergänzend aber nicht minder wichtig ist die Aufwertung der aufgrund ihrer hohen Frequentierung besonders wichtigen Wahrnehmungsräume durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Maßnahmen zur Minderung der Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs durch Neuordnung und Umgestaltung des Straßenraumprofils, wie z.B. durch Verringerung der Fahrbahnbreiten zugunsten breiterer Gehwege, Flächen zum Anpflanzen von Straßenbäumen oder definierter Flächen für den öffentliche Stellplatzbedarf zu nennen.

3.2.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die strukturelle Stabilisierung und gestalterische Entwicklung des erweiterten Ortskerns sollte an die folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- freistehende Einzelhäuser und kleine Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach,
- aufgelockerte offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 – 0,4 und über das notwendige Maß der Landesbauordnung hinausgehenden, teilweise von Bebauung freizuhaltenden seitlichen Grenzabständen (> 3 m),
- prägender, erweiterter Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie (> 5 m),
- ortstypische Begrünung privater Vorbereiche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen.

3.2.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Neuaufstellung Bebauungsplan „Erweiterter Ortskern“: beidseitige Überplanung der westlichen Rosental-, Jennepeter- und südlichen Hauptstraße zur Steuerung der Wahrnehmungsqualität von öffentlichen Räumen einschließlich Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. Bindung von Bäumen und Sträuchern
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestandes)
- Diskussionsvorbehalt Gestaltungsbeirat
- Straßenraumgestaltung, insbesondere stärkere Begrünung (Straßenbäume)



Der Bereich „Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße“ schließt an den Bereich „Ortskern“ an und umfasst den Verlauf der Hauptstraße bis zum nördlichen Ortseingang einschließlich der Straße Kuhberg.

VORHANDENE STEUERUNGSMITTEL

- Innenbereichssatzung

Ø PARZELLENGRÖSSE

1600 m²

GRÖSSTE 8000 m²

KLEINSTE 350 m²

GRZ

0,2 - 0,3

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

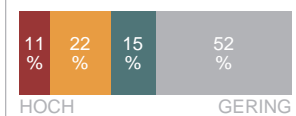




Abb. 48 Blick auf die Hauptstraße von Westen, Bildmitte: Marienkapelle, linker Bildrand: Schleebach / ISL, August 2015



Abb. 49 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 51 Ensemble um die Marienkapelle - Hauptstraße Richtung Ortskern / ISL, August 2015

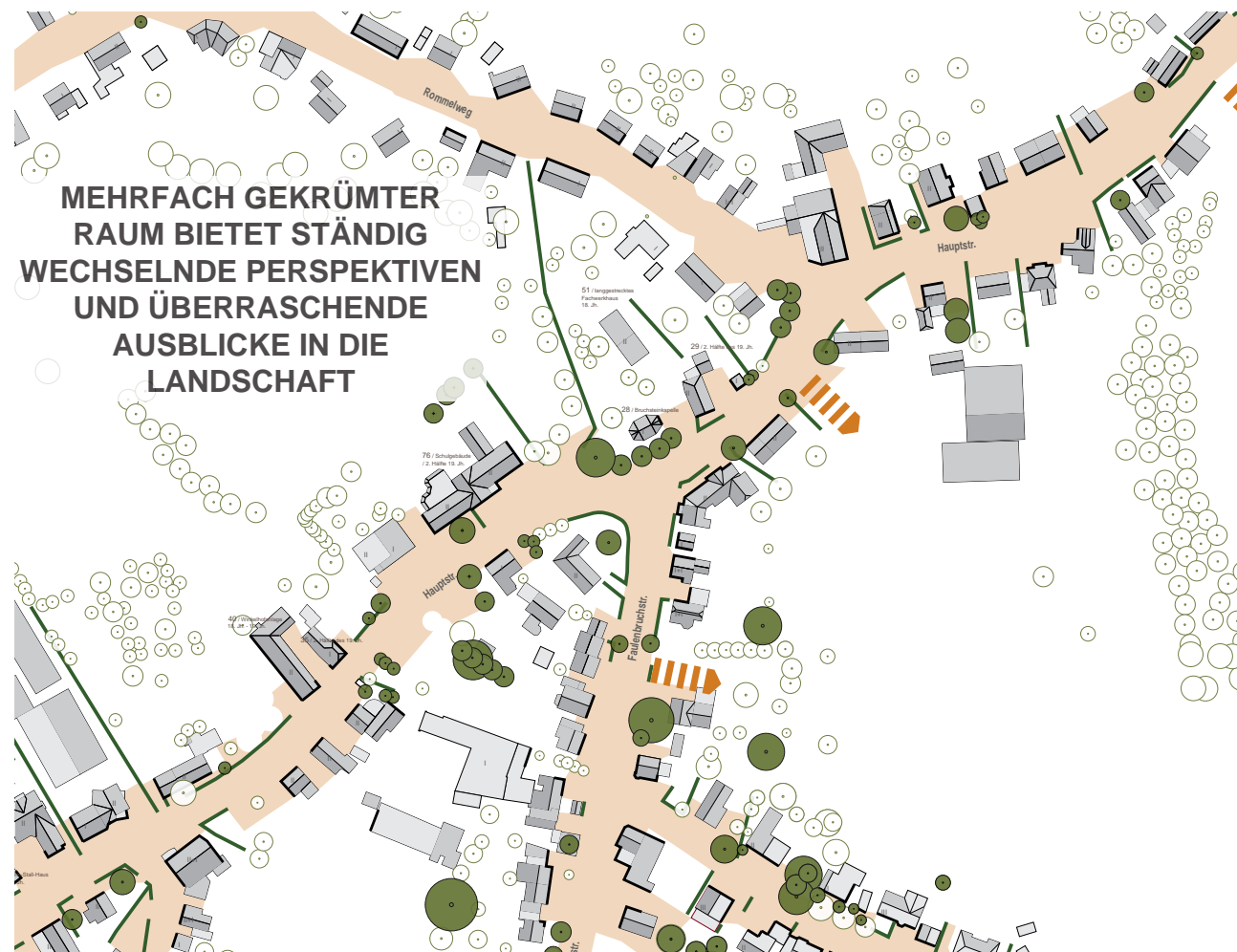


Abb. 50 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016

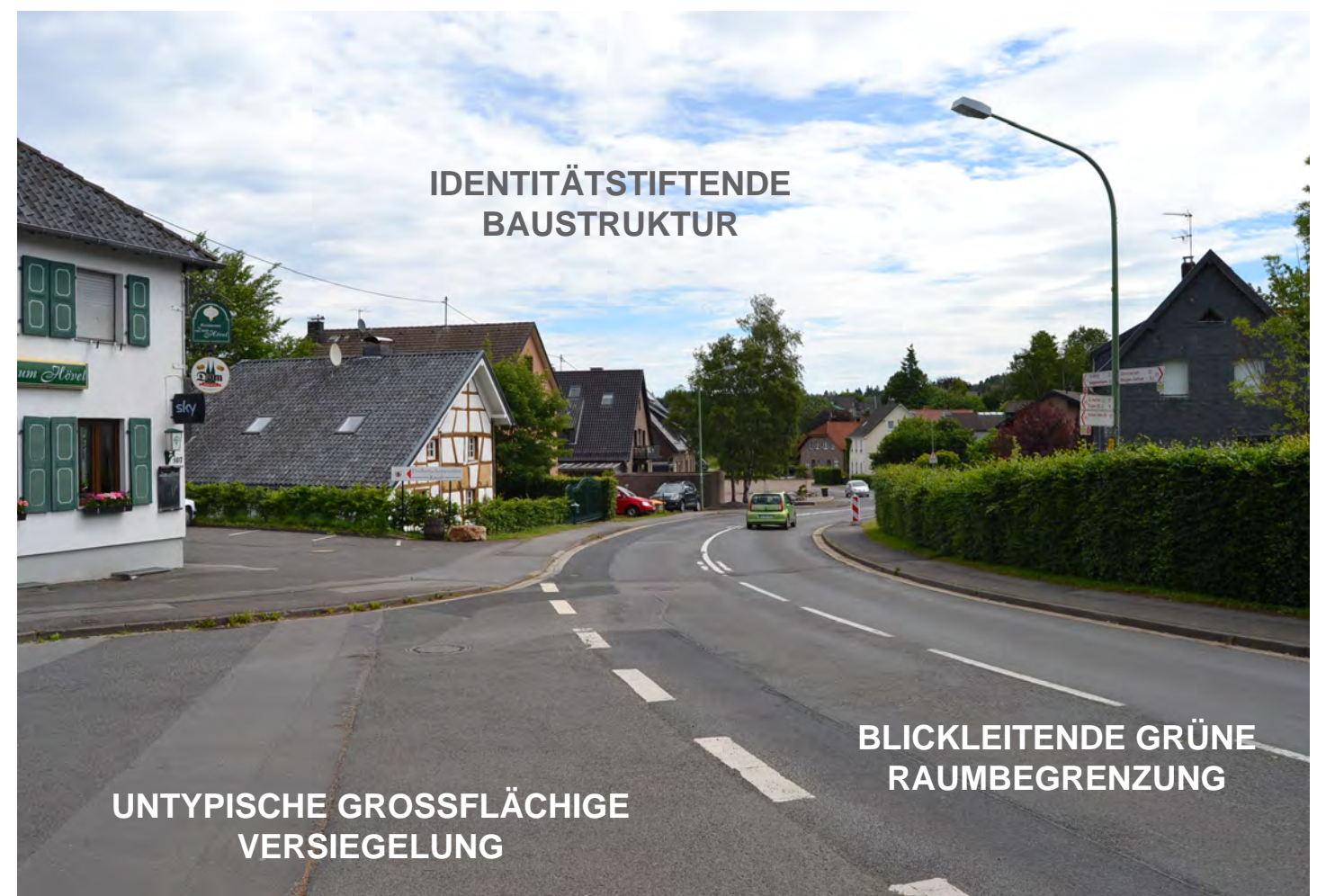


Abb. 52 Nördlicher Teil der Hauptstraße / ISL, August 2015

3.3.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser
- heterogene Bautypologien: Mehrfamilienhäuser, landwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, Gewerbe
- Bebauung in den Straßenraum wirksam bzw. den Straßenraum begrenzend
- grundstücksbegrenzende Hecken, Mauern und Zäune unterschiedlicher Höhe und Gestaltung; teilweise gepflasterte Zufahrten bzw. Hofflächen und Stellplätze zum Straßenraum orientiert
- Häufung ortsbildprägender Bausubstanz, teilweise unter Denkmalschutz
- größere Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale auf großen Grundstücken

STRASSENRAUM

- asphaltierte, zweispurige Fahrbahn mit seitlichen Gehwegen (Charakter Durchgangsstraße)
- geschwungener Straßenverlauf im Gefälle, dadurch vielfältige Blickbeziehungen, insbesondere in die Landschaft, auf ortsbildprägende Architektur und in Richtung Ortskern (katholische Kirche)
- abschnittsweise, insbesondere in Einmündungsbereichen den Raumeindruck prägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen

BESONDERHEITEN

- Ensemble um die denkmalgeschützte Marienkapelle mit der Einmündung Faulenbruchstraße und Rommelweg
- Querung Roetgenbach: Bebauung liegt tiefer als Straßenniveau
- Einmündung Brandstraße bzw. Rotter Gasse (Hofanlagen)/Einmündung Kuhberg

3.3.2 BEWERTUNG

Grundsätzlich zeichnet sich der Bereich „Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße“ durch einen dörflichen Charakter aus, geprägt durch eine hohe Dichte ortsbildprägender Bausubstanz, eine offene Bauweise und einen geschwungenen Straßenverlauf. Gestört wird dieser Eindruck punktuell durch atypische Bauformen mit überlangen Hausgruppen bzw. unmaßstäbliche Gebäudekubaturen sowie durch großflächig versiegelte Vorbereiche (wie z.B. den Parkplatz der Gaststätte an der Einmündung des Rommelwegs in die Hauptstraße).

Die Gebäudefronten liegen überwiegend leicht zurückversetzt in großen Gärten, die grundsätzlich mit Hecken, Mauern oder Zäunen zum Straßenraum begrenzt sind. Wo Begrenzungen bzw. Begrünungen fehlen, wirkt der Straßenraum unmaßstäblich aufgeweitet. Hofflächen historischer Hofanlagen (Eifeler Typ) bilden kleinere Taschenplätze. Eine Herausforderung ist der Leerstand einer historischen Winkelhofanlage am Ortsausgang.

Die Neubebauung an der Einmündung Rotter Gasse fügt sich aufgrund der gewählten Materialität (hartweiß verputzt), der langen, harten Straßenfront (große Garagen) und der Dachform (Flachdach) in den Straßendorf-Charakter nicht gut ein. Das gleiche gilt für andere, neuere Wohngebäude mit gleichfalls im Gesamteindruck des Straßenverlaufs störenden Bauelementen (glasierte blaue Dachpfannen). Auch der an die Rotter Gasse angrenzende landwirtschaftliche Gebäudekomplex bildet eine untypisch harte Straßenfront (Ziegel).

Eine bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet-Ferienhaussiedlung dargestellten Fläche sollte im Falle einer Umsetzung planerisch sensibel eingefügt und möglichst mit einem Wettbewerb qualifiziert werden.



**FALSCHER ORIENTIERUNG DES BLICKS
AUF EIN BAUWERK VON GERINGER
BEDEUTUNG UND QUALITÄT**

VORHER

Abb. 53 Hauptstraße / ISL, August 2015



**FOKUSIERUNG DES RAUMS AUF
DEN KIRCHTURM**

NACHHER

Abb. 54 Fotomontage zu Abb. 53 / ISL, August 2016

3.3.3 ZIELE

Wesentliches Ziel im Bereich der „Nördlicher Ortseingang – Hauptstraße“ ist neben der Sicherung des prägenden historischen Gebäudebestandes die Erhaltung der offenen und aufgelockerten Baustruktur und Sicherung markanter Blickbezüge in offene Binnenflächen durch eine klare Definition von Nachverdichtungspotentialen und Nachverdichtungsgrenzen. Dazu bedarf es einer restriktiveren, nur im Bebauungsplan möglichen Steuerung der Maßstäblichkeit und Proportion der Gebäude sowie der ortstypischen Positionierung von Gebäuden mit größeren von der Landesbauordnung abweichenden, seitlichen Grenzabständen und angepassten Abständen zu den Straßenbegrenzungslinien.

Darüber hinaus sollten Gestaltvorgaben zur Architektur, wie Dachform und –ausrichtung sowie ein Farb- und Materialspektrum und auch Gestaltvorgaben zu den privaten den öffentlichen Raum prägenden Freiflächen, wie eine orts- und regionaltypische Bepflanzung mit Hecken und Bäumen definiert werden.

Ergänzend aber nicht minder wichtig ist die Aufwertung der aufgrund ihrer hohen Frenquentierung besonders wichtigen Wahrnehmungsräume durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Maßnahmen zur Minderung der Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs durch Neuordnung und Umgestaltung des Straßenraumprofils, wie z.B. durch Verringerung der Fahrbahnbreiten zugunsten breiterer Gehwege, Flächen zum Anpflanzen von Straßenbäumen oder definierte Flächen für den öffentliche Stellplatzbedarf, zu nennen.

3.3.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

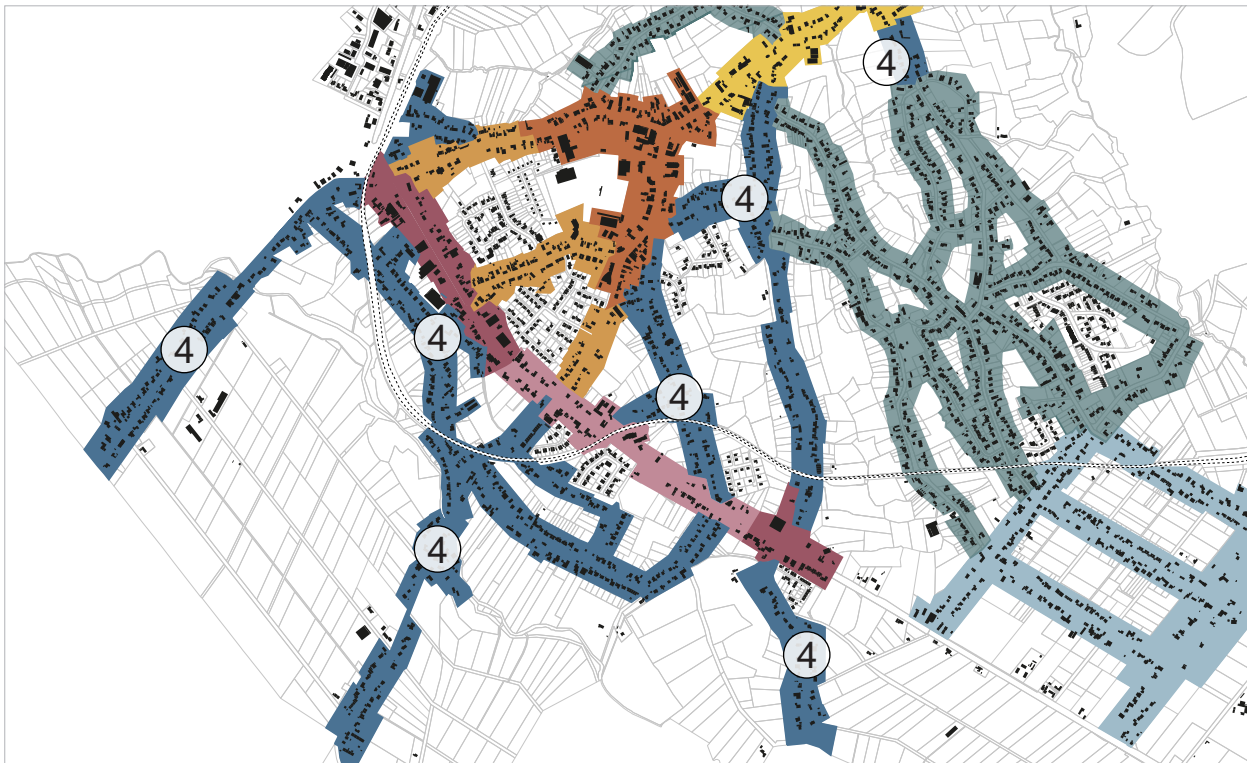
Die strukturelle Stabilisierung und gestalterische Entwicklung des Bereiches „Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße“ sollte an die folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- dörflich, ländliche Prägung durch historischen Bestand
- freistehende Einzelhäuser und kleine Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach
- aufgelockerte offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 – 0,4 und über das notwendige Maß der Landesbauordnung hinausgehenden, teilweise von Bebauung freizuhaltenen seitlichen Grenzabständen (> 3 m)
- prägender erweiterter Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie (> 5 m)
- ortstypische Begrünung privater Vorbereiche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen

3.3.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Neuaufstellung Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang – Hauptstraße“
- Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den besonders sensiblen Bereich um die denkmalgeschützte Marien-Kapelle, alternativ Beantragung eines Denkmalsbereiches rund um die Marien-Kapelle sofern von der oberen Denkmalbehörde mitgetragen
- Baumschutzsatzung für die den öffentlichen Raum prägenden Gehölze
- Einberufung eines Gestaltungsbeirates
- Straßenraumgestaltung
- Bauherrenberatung zur ortstypischen Architektur und der Gestaltung von Vorbereichen

Mühlenstr. 3 - 91, Mühlenbendstr. 1 - 20, Wintergrünstr. 1 - 12, Offermannstr. 1 - 46, Hofstr. 1 - 13, Schwerzfelder Straße 2 - 95, Steinbüchelstr. 1 - 66, Wollwaschweg 3 - 28, Pilgerbornstr. 8 - 51, Faulenbruchstr. 2 - 119A, Lammerskreuzstr. 2B - 22, Bahnhofstr. 1 - 22, Mühlenstr. 18A, Bundesstr. 3 & 5, Greppstr. 5 - 64, Steffensgasse 2 - 13, Mittelstraße 1 - 6, Brandstr. 1 - 20



Der Bereich „Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ umfasst unmittelbar bzw. mittelbar in die Bundesstraße bzw. die Hauptstraße mündende Wohnstraßen. Der Bereich hat dadurch einen direkten Kontakt zum Siedlungsschwerpunkt und zeigt sowohl durch die Lage (zumindest einseitig an bebauten Binnenbereichen grenzend) als auch durch die prägende Architektur vorstädtischen Charakter.

VORHANDENE STEUERUNGSMASSEN

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 12 „Camping- und Wochenendplatz Faulenbruchstraße“
- Bebauungsplan Nr. 21 „Wohnpark Lammerskreuz“ - südliche Lammerskreuzstraße: WA II 0,3/0,6, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser; grundsätzlich mind. 6 m Vorgarten, Bebauungstiefe: 20 - 25 m
- Bebauungsplan Nr. 10 „Pilgerbornstraße“: WA II 0,4/0,5; EH; einheitliche Bauflucht, nicht überbaubarer, zu begrünender Grundstückstreifen entlang der Straße; Pflanzgebote
- Bebauungsplan Nr. 8 „Mühlenstraße“: WA I 0,4/0,5; WA II 0,4/0,8 Einzel- und Doppelhäuser; nicht überbaubarer, zu begründender Grundstückstreifen entlang der Straße; Pflanzgebote
- Bebauungsplan Nr. 9 „Schwerzfeld“: WA I 0,4/0,5; nicht überbaubarer, zu begrünender Grundstückstreifen entlang der Straße; Pflanzgebote

Ø PARZELLENGRÖSSE

1700 m²

GRÖSSTE 4300 m²

KLEINSTE 300 m²

GRZ

0,2 - 0,3

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

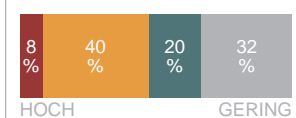




Abb. 55 Blick auf die Faulenbruch- und Roetgenbachstraße von Norden, links: Roetgenbach / ISL, August 2015

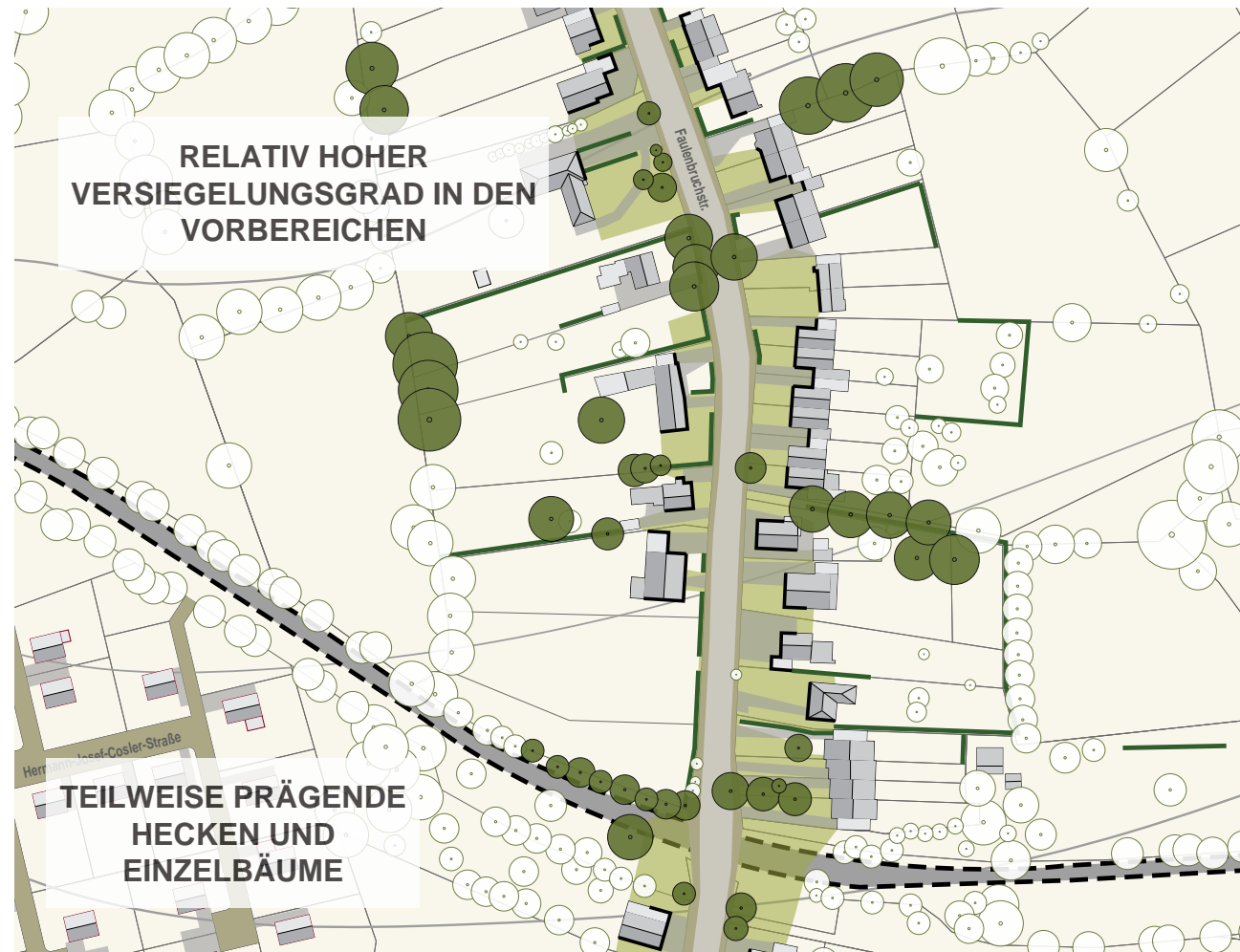


Abb. 56 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016

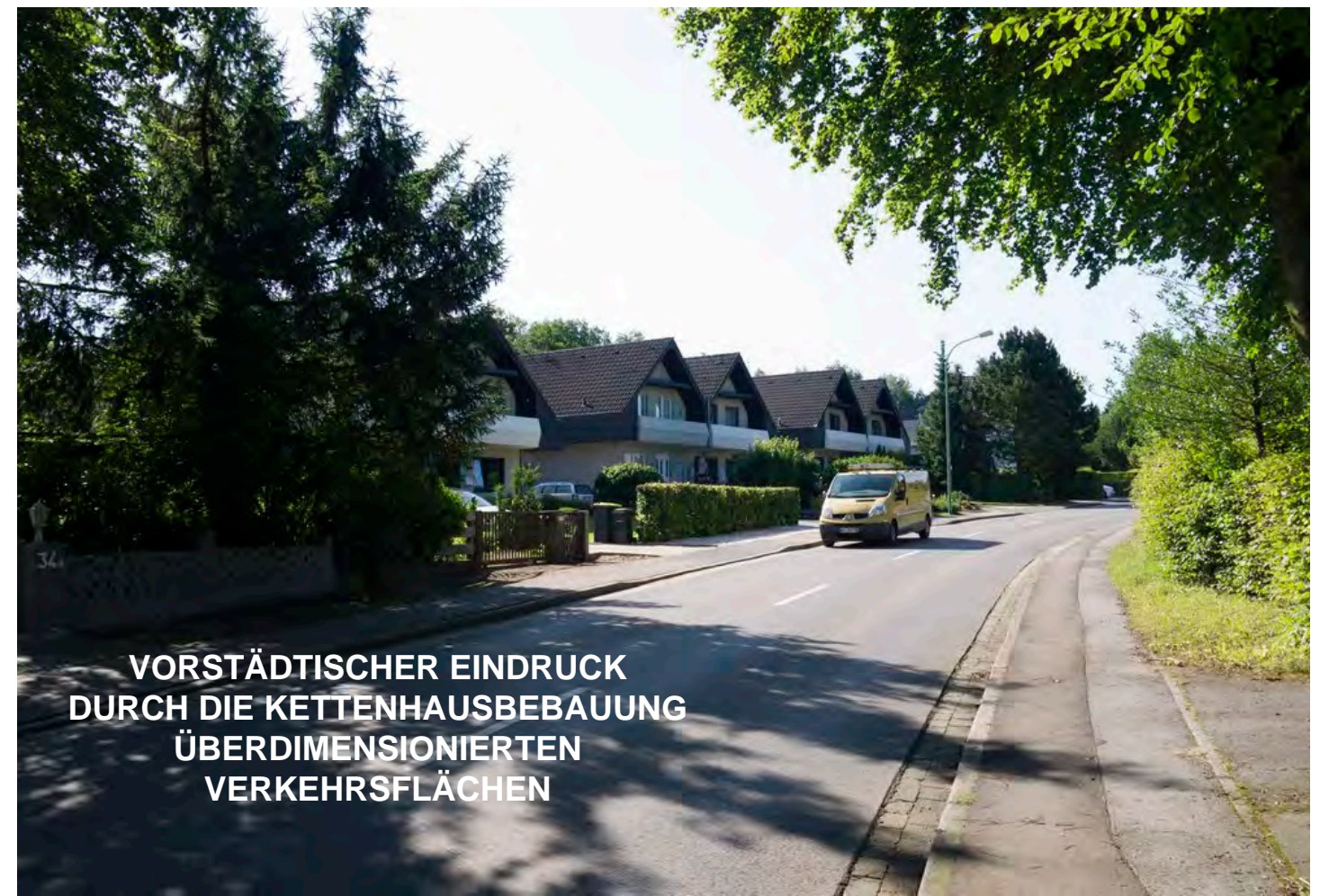


Abb. 58 Faulenbruchstraße / ISL, August 2015



Abb. 57 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 59 Faulenbruchstraße mit Blick zur Kreuzung Lammerskreuzstraße / ISL, August 2015

3.4.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser
- überwiegend Wohngebäude, vereinzelt Gewerbe, freie Berufe
- heterogene Gebäudekubaturen und Dachformen (überwiegend Satteldächer, giebel- und traufständig)
- zurückversetzte, aber straßenbegleitende Gebäudefronten, verhältnismäßig kompakte Baustruktur
- teilweise großflächig versiegelte Vorbereiche (Vorfahrten, Stellplätze)
- grundstücksbegrenzende hohe Hecken und raumwirksame Einzelbäume in Vorgärten (Bebauung verdeckend)

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen (großzügiger Querschnitt - Faulenbruchstraße)
- zweispurige Fahrbahn mit seitlichen Schotter- bzw. Rasenbanketten (reduzierter Querschnitt - Straßen südlich B258)
- leicht geschwungener Verlauf in leichtem Gefälle (Faulenbruchstraße)
- teilweise Blickbeziehungen in nicht bebaute Binnen- bzw. Landschaftsräume

BESONDERHEITEN

- einzelne denkmalgeschützte Gebäude an der Lammerskreuzstraße
- Einmündung Vogelsangstraße bis Campingplatz
- Querung Vennbahn

3.4.2 BEWERTUNG

Die Wohnstraßen mit vorstädtischem Charakter sind durch einen weiten Straßenraum mit sehr dominanten Verkehrsflächen und aufgelockerten heterogenen Raumkanten geprägt. Gebäude – und Grünstrukturen halten sich optisch die Waage und ergeben ein in weiten Teilen interessantes Zusammenspiel von Dachflächen, Fassaden und Grünelementen. Die in der Regel reinen Wohnstraßen unterliegen derzeit einem geringen baulichen Veränderungsdruck, eine Nachverdichtung findet bisher in Baulücken statt, ohne die Struktur signifikant zu verändern. Aufgrund der heterogenen Gestalt der Architekturen und den relativ wenigen unmaßstäblichen Gebäude sind diese Bereiche verhältnismäßig resistent gegen störende Veränderungen. Auffällig und kritisch ist, wie in anderen Bereichen auch, eine schleichende Entgrünung durch Verlust von privaten, den öffentlich Raum prägenden Hecken und Bäumen.



Abb. 60 Steinbüchelstraße / ISL, August 2015



Abb. 61 Fotomontage: Steinbüchelstraße / ISL, August 2016

3.4.3 ZIELE

Die geringere Sensibilität dieser Bereiche gegenüber Veränderungen sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass bei fortschreitender Versiegelung und Entgrünung von Freibereichen die Qualität dieser Wohnstraßen stark in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Aufmerksame Beobachtung und Begleitung des Baugeschehens sowie die Pflege und gezielte Entwicklung der prägenden Grünstrukturen muss deshalb ein wesentliches Ziel für die Bereiche sein. Darüber hinaus sollte im Zuge notwendiger Sanierung von öffentlichen Straßen eine optische Umgestaltung und dem Verkehrsaufkommen angemessene Reduzierung der Verkehrsflächen angestrebt werden.

3.4.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

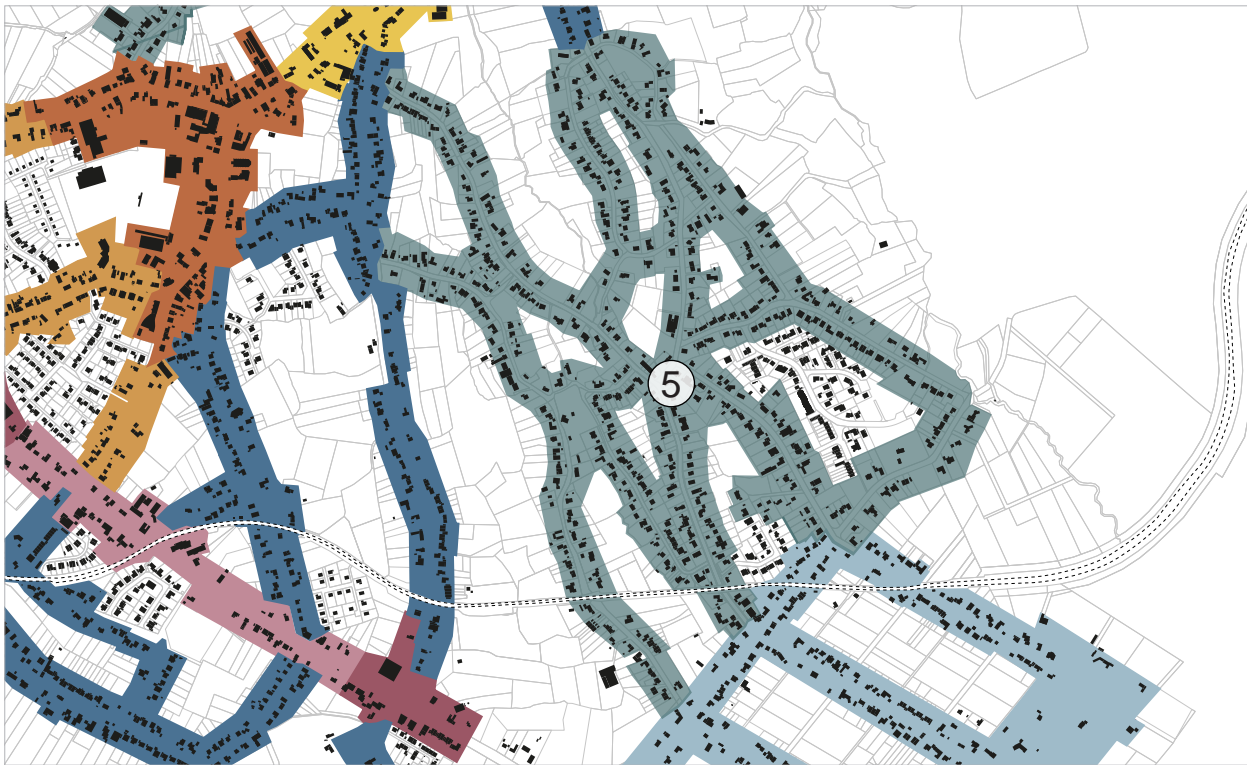
Die strukturelle Stabilisierung und gestalterische Entwicklung der Wohnstraßen mit vorstädtischem Charakter sollte an die folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- freistehende Einzelhäuser und kleine Hausgruppen mit ein bis zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach
- aufgelockerte offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 – 0,3 und über das notwendige Maß der Landesbauordnung hinausgehenden, teilweise von Bebauung freizuhaltenen seitlichen Grenzabständen (> 3 m)
- prägender erweiterter Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie (> 5 m)
- ortstypische Begrünung privater Vorbereiche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen

3.4.5 EMPFEHLUNG / VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Neuaufstellung einer Gestaltungssatzung als Ergänzung zu der bestehenden Innenbereichssatzung zur Unterstützung einer zukünftig an der regionalen Baukultur orientierten architektonischen Entwicklung
- Baumschutzsatzung für den öffentlichen Raum prägende Gehölze
- Beratungsvorbehalt eines Gestaltungsbeirates bei möglichen Fehlentwicklungen
- Straßenraumgestaltung
- Bauherrenberatung zur ortstypischen Architektur und der Gestaltung von Vorbereichen

Rommelweg 5 - 67, Keusgasse 1 - 55, Müllergasse 2 - 38, Knippstr. 1 - 14, Brandstr. 15 - 78, Waldstr. 2 - 6, Schleebachstr. 1- 50, Grünepleistr. 49 - 76, Wilhelmstr. 1 - 52A, Neustr. 1 - 39B, Kirschfinkgasse 1 - 42, Vogelsangstr. 1 - 59, Kalfstraße 2 - 54A, Roetgenbachstr. 3 - 74



Der Bereich „Dörflich geprägte Wohnstraßen“ ist charakterisiert durch Straßenverläufe, deren Profil schmal dimensioniert sind und die von seitlichen Rasen- bzw. Schotterbanketten sowie einseitig auch Wegeseitengräben begleitet werden. Die erschlossenen Grundstücke grenzen unmittelbar an unbebaute Innenbereiche bzw. die offene Landschaft an. Dieser Landschaftsbezug ist auch aus dem Straßenraum durch einen leicht geschwungenen Straßenverlauf erlebbar, wo größere Baulücken bzw. Gebäudeabstände es zulassen.

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 2 „Schleebach“: grundsätzlich große einheitliche Baufenster (Bebauungstiefe rd. 25 m) mit Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie (i. d. R. 5 m), parallele Führung der vorderen und hinteren Baugrenze; Festsetzung von Dachneigungen

Schleebachstraße (teilweise einseitig) - WR I offene Bauweise, GRZ 0,4/GFZ 0,5; WA II offene Bauweise GRZ 0,4/GFZ 0,8; Wilhelmstraße (im Übergang zur Grünepleistraße nur einseitig) - WA II offene Bauweise GRZ 0,4/GFZ 0,8; WA III GRZ 0,4/GFZ 1,0; großes Baufenster für Bebauung in zweiter Reihe; Grünepleistraße (bis Einmündung Wilhelmstraße) - WA II offene Bauweise; WR II offene Bauweise GRZ 0,4/GFZ 0,8;

Ø PARZELLENGRÖSSE

1400 m²

GRÖSSTE 4000 m²

KLEINSTE 280 m²

GRZ

0,2

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

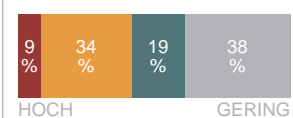




Abb. 62 Blick auf den Keusgasse von Norden / ISL, August 2015



Abb. 63 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 66 Keusgasse mit historischer Bausubstanz / ISL, August 2015

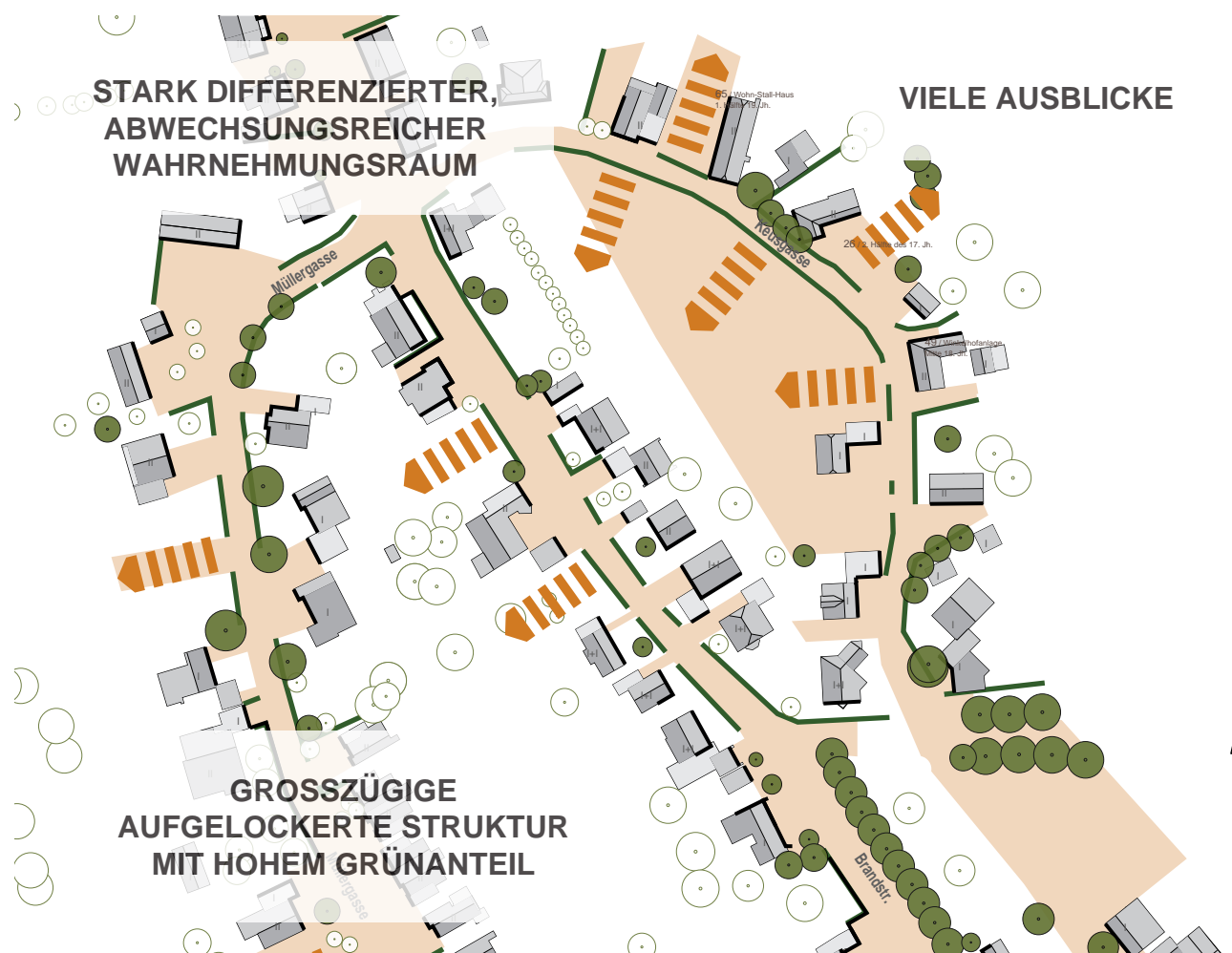


Abb. 64 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 65 Schleebachstraße, maßgeblich geprägt durch raumprägende Grünstrukturen / ISL, August 2015

3.5.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, überwiegend mit Satteldach (trauf- und giebelständig), offene Bauweise
- größere Gebäudeabstände (Landschaftsfenster), Baulücken und unbebaute Grundstücke Gebäude überwiegend leicht von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt, Vorgärten begrünt
- grundstücksbegrenzende Hecken; Rasenflächen, Hecken, Sträucher und Bäume
- unterschiedliche Architekturen unauffällig (häufig verdeckt durch Grün), Bebauung in Teilen sehr einheitlich; Raumkanten einheitlich (Rommelweg)

STRASSENRAUM

- schmale, geteerte Fahrbahnen gesäumt von Rasenbanketten mit offenen Entwässerungsgräben
- durch einen leicht geschwungenen Straßenverlauf wird der Straßenraum abschnittsweise wahrgenommen
- vereinzelt Ausblicke in unbebaute, grüne Innenbereiche bzw. offene Landschaft (Brandstraße, Erlengrund)

BESONDERHEITEN

- Einmündung Rommelweg/Rosentalstraße: Baumgruppe
- Vogelsangstraße zwischen Kalfstraße und Kirschfinkgasse: besonderer Dorfcharakter
- Ortsränder (Keusgasse, Schleebachstraße, Rommelweg)
- Binnenbereich nördlich Waldstraße

3.5.2 BEWERTUNG

Die besondere Atmosphäre des Bereichs „Dörflich geprägte Wohnstraßen“ ist überall dort besonders gut erlebbar, wo das Straßenprofil den typischen Querschnitt mit einer schmalen Fahrbahn, Rasenbanketten und Wegeseitengraben aufweist und die Grundstücke mit Hecken zum Straßenraum abgegrenzt sind.

Der Bereich Vogelsangstraße zwischen Kalfstraße und Kirschfinkgasse weist zusätzlich weitere Kriterien einer dörflichen Situation auf: ortsbildprägende (historische) Bebauung und starke Begrünung. Der geschwungene Verlauf der Vogelsangstraße ermöglicht wechselnde Raumeindrücke und unterstützt den dörflichen Charakter.

Die vielfältige Architektur wirkt hier nicht störend, solange der Raumeindruck von der Straße mit begrenzenden Hecken und Bäumen beibehalten wird. Neubauten ohne Hecken mit hoher Versiegelung privater Freibereiche, untypischer Gebäudekubaturen und Dachformen wirken aber extrem fremd und störend.

Der typische Charakter des Bereichs „Dörflich geprägte Wohnstraßen“ trifft gleichermaßen auf die Bebauung entlang des Rommelwegs zu mit einem harmonischen Siedlungsgefüge aus ähnlich dimensionierten Einzelhäusern, teilweise bestandsorientiert sanierten historischen Gebäuden, auf großen, stark eingegrünten Grundstücken. Der Siedlungsrand zum Grölisbach ist klar definiert.

Der südliche Abschnitt der Knippstraße ist durch landwirtschaftliche Gebäude sowie Vieh- und Pferdewiesen geprägt. Im Mündungsbereich zur Roetgenbachstraße öffnet sich der Blick in den Landschaftsraum des Roetgenbachs.

**DOMINANTES GEBÄUDEVOLUMEN, ABER MIT
HOHEM WIEDERERKENNUNGSWERT**



VORHER

Abb. 67 Brandstraße Richtung Norden – rechts Keusgasse / ISL, August 2015



**AUFWERTUNG UND NEUORDNUNG DES ÜBERGANGS
VON PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**

NACHHER

Abb. 68 Fotomontage: Neuordnung ruhender Verkehr - Parkbuchten mit Straßenbäumen / ISL, August 2016

3.5.3 ZIELE

Wesentliches Ziel in diesen Bereichen muss die Bewahrung der ruhigen dörflich-ländlichen Atmosphäre durch Erhaltung und behutsame Entwicklung des derzeitigen Zustandes sein. Dabei spielt die Pflege und Entwicklung des Grünbestandes und die Kultivierung der fahrbahnbegleitenden Schotterrasenbankette und der offenen Straßengräben eine besondere Rolle.

Obwohl der Grünanteil in den dörflich geprägten Wohnstraßen teilweise noch dominanter ist als in den vorstädtisch geprägten Wohnstraßen sollte auch hier der Sensibilisierung für regional- und ortstypische Architektur größere Aufmerksamkeit geschenkt werden als bisher und Mindestanforderungen zur Gestaltung von Gebäuden wie z.B. Dachformen, Dachfarbe, Farb- und Materialspektrum definiert werden.

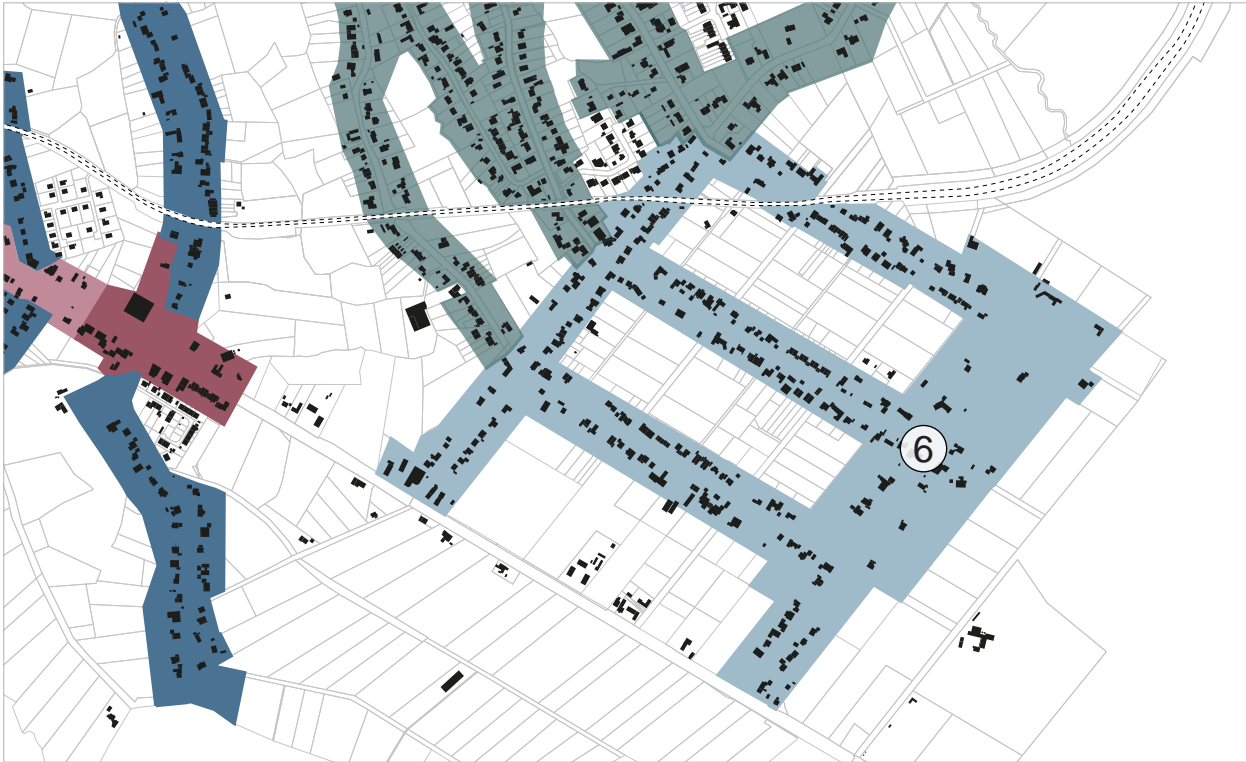
3.5.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die strukturelle Stabilisierung und gestalterische Entwicklung der Wohnstraßen mit dörflichem Charakter sollte an die folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- freistehende Einzelhäuser und kleine Hausgruppen mit ein bis zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach
- aufgelockerte offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 – max. 0,3 und über das notwendige Maß der Landesbauordnung hinausgehenden, teilweise von Bebauung freizuhaltenden seitlichen Grenzabständen (> 3 m)
- Reduzierung oder Ausschluss der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen
- prägender erweiterter Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie (> 5 m)
- ortstypische Begrünung privater Vorbereiche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen

3.5.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Neuaufstellung einer Gestaltungssatzung als Ergänzung zu der bestehenden Innenbereichssatzung zur Unterstützung einer zukünftig an der regionalen Baukultur orientierten architektonischen Entwicklung
- Baumschutzsatzung für die den öffentlichen Raum prägenden Gehölze
- Beratungsvorbehalt eines Gestaltungsbeirates bei möglichen Fehlentwicklungen
- Sicherung und teilweise Wiederherstellung der speziellen Straßenraumgestaltung
- Bauherrenberatung zur ortstypischen Architektur und der Gestaltung von Vorbereichen



Im Bereich „Schachbrett“ ist eine Einzelhausbebauung mit hohem Grünanteil vorhanden und prägend. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur dargestellt. Angestrebt wird eine maximale Grundflächenzahl von ca. 0,25.

Das typische, schmale Straßenraumprofil mit seitlichen Rasenbanketten und Entwässerungsgräben (beispielsweise Willemslägerweg) wird fast durchgängig von hohen grundstücksbegrenzende Hecken flankiert, sodass teilweise ein extrem grüner, fast tunnelartiger Eindruck entsteht.

VORHANDENE STEUERUNGSINSTRUMENTE

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 22 „Willemslägerweg“: WR I offene Bauweise, Einzelhaus, 2 Wohneinheiten, max. 300 qm Grundfläche; WA I offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, 2 Wohneinheiten, max. 170 qm Grundfläche sowie u. a. Abstand der Gebäude zur Straße mind. 5 m zum Schutz der Gewässer sowie der vorhandenen Baumkronen- und Wurzelbereiche, Abstand der Gebäude zur Straße max. 10 m zur Fortsetzung des für das Gemeindegebiet typischen netzartigen Siedlungsgefüges entlang der Straßen, Tiefe der Baugrundstücke 40 m, Gestaltungsauflagen zur Sicherung einer ortstypischen Gebäudegestaltung

Ø PARZELLENGRÖSSE

1300 m²

GRÖSSTE 5600 m²

KLEINSTE 200 m²

GRZ

0,1 - 0,2

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

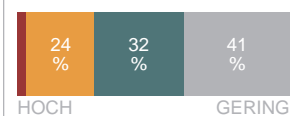




Abb. 69 Überflug: Blick auf die Schachbrettsiedlung von Norden, im Vordergrund die Neustraße / ISL, August 2015



Abb. 70 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 72 Willemslägerweg, schmales Straßenraumprofil mit hohem Grünanteil / ISL, August 2015



Abb. 71 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 73 Willemslägerweg mit seitlichen Rasenbänketten / ISL, August 2015

3.6.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser auf großen Grundstücken
- große unbebaute, offene Binnenbereiche (Weidenflächen)
- Gebäude überwiegend von Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt
- klare Orientierung der Bebauung: Nord-West, Süd-Ost (Wilhelmstr., Neustr., Kalfstr.) sowie Süd-West, Nord-Ost (Grünepleistraße und Willemslägerweg), dazwischen Verbindungswege mit Baumreihen
- grundstücksbegrenzende, hohe Hecken (Gebäude häufig bis weitgehend verdeckt durch Grün)

STRASSENRAUM

- gemeinsamer schmaler Geh- und Fahrweg mit seitlichen Rasenbanketten und Entwässerungsgräben (Willemslägerweg, Kalfstraße, östlicher Abschnitt Neustraße, Wilhelmstraße)
- stark eingegrünter, geradliniger Straßenverlauf („grüner Tunnel“); Baumreihen entlang von Straßen und Wegen

BESONDERHEITEN

- Ortsränder

3.6.2 BEWERTUNG

Der Bereich „Schachbrett“ wird als homogener Bereich über die einheitliche Ausbildung des Straßenraumprofils und eine starke Durchgrünung wahrgenommen. Vielfältige Bebauung wirkt nicht störend, solange der vorrangige Raumeindruck von der Straße mit begrenzenden Hecken und Bäumen beibehalten wird.

Störend wirken Aufweitungen des Straßenraums durch stark versiegelte Vorbereiche ohne klare Begrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, insbesondere wenn Rasenbankette und Wegeseitengräben entfernt und durch Parkflächen an der Straße ersetzt wurden.

3.6.3 ZIELE

Wesentliches Ziel in diesen Bereichen muss die Bewahrung der ruhigen sehr grünen Atmosphäre durch Erhaltung und behutsame Entwicklung des derzeitigen Zustandes sein. Dabei spielt die Pflege und Entwicklung des Grünbestandes und die Kultivierung der fahrbahnbegleitenden Heckenstrukturen und Schotterrasenbankette sowie der offenen Straßengräben eine besondere Rolle.

Trotz der extrem dominanten grünen Raumbegrenzung entlang der Straßen, die die Gebäude teilweise komplett verdeckt und damit eine relativ große Resistenz gegen unpassende Architekturen erzeugt, sollte auch hier der Sensibilisierung für regional- und ortstypische Architektur größere Aufmerksamkeit geschenkt werden und Mindestanforderungen zur Gestaltung von Gebäuden wie z.B. Dachformen, Dachfarbe, Farb- und Materialspektrum definiert werden.

3.6.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die strukturelle Stabilisierung und gestalterische Entwicklung der Wohnstraßen im Bereich „Schachbrett“ sollte an die folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- freistehende Einzelhäuser und kleine Hausgruppen mit ein bis zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach
- aufgelockerte offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 – 0,3 und über das notwendige Maß der Landesbauordnung hinausgehenden, teilweise von Bebauung freizuhaltenden seitlichen Grenzabständen (> 3 m)
- Reduzierung oder Ausschluss der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen
- prägender erweiterter Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie (> 5 m)
- ortstypische Begrünung privater Vorbereiche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen

3.6.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Neuaufstellung einer Gestaltungssatzung als Ergänzung zu der bestehenden Innenbereichssatz zur Unterstützung einer zukünftig an der regionalen Baukultur orientierten Entwicklung
- Baumschutzsatzung für den öffentlichen Raum prägende Gehölze
- Beratungsvorbehalt eines Gestaltungsbeirates bei möglichen Fehlentwicklungen
- Sicherung und Wiederherstellung der speziellen Straßenraumgestaltung
- Bauherrenberatung zur ortstypischen Architektur und der Gestaltung von Vorbereichen



Der Bereich „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße“ umfasst den Bereich zwischen nördlichem Ortseingang (Wanderstation) und der Einmündung der Hofstraße.

VORHANDENE STEUERUNGSMASSEN

- Innenbereichssatzung
- Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW
- Bebauungsplan Nr. 3 „Innengebiet“: MI II (max. Bebauungstiefe 25 m), rückwärtige MI I (max. Bebauungstiefe 10 m); GRZ 0,4/GFZ 0,8, offene Bauweise, verspringende Baufluchten
- Bebauungsplan Nr. 19 „Bundesstraße 30“: MI und SO-Einzelhandel; GRZ 0,6/GFZ 1,2; TH 7 m/FH 10,5; Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Heckenbestand und Bodendecker) in einem 3 m breiten Streifen ab Straßenbegrenzungslinie
- Bebauungsplan Nr. 5 „Heidkopf/Heidring“: Lärmschutzwand (Breite 5 m) anschließend an straßenbegleitenden Graben (außerhalb Bebauungsplangebiet), aktive Lärmschutzmaßnahmen, MI I GRZ 0,4/GFZ 0,5, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnpark Greppstraße III“: MI II 0,6 g; max. Bebauungstiefe = 14 m; 5 m nicht überbaubarer Grundstücksstreifen (Vorgarten), Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Ø PARZELLENGRÖSSE

1500 m²

GRÖSSTE 4000 m²

KLEINSTE 400 m²

GRZ

0,2 - 0,4

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

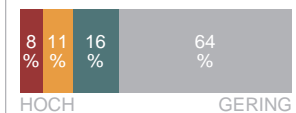




Abb. 74 Blick von Norden auf die Bundesstraße, Mitte links: Einmündung Jennepeterstraße / ISL, August 2015



Abb. 75 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016

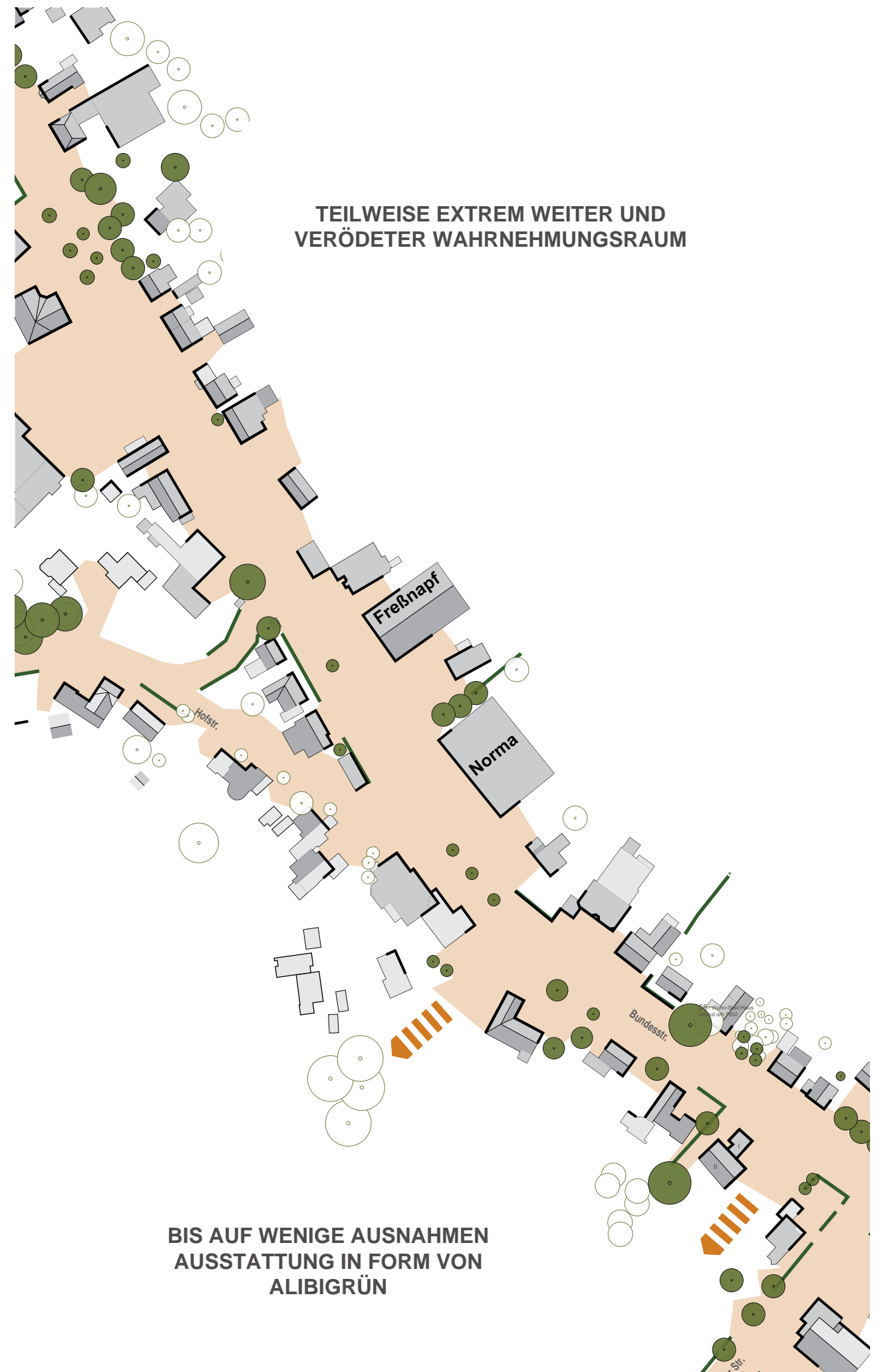


Abb. 76 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Gewerbe und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016

3.7.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- heterogene Baustruktur
- dominant: große Gebäudevolumen für Gewerbe/Einzelhandel
- vereinzelt auch Einzel- und Doppelhäuser

STRASSENRAUM

- großzügig dimensionierte Fahrbahnen mit mittleren Multifunktionsstreifen und separaten Geh- und Radwegen
- große versiegelte Stellplatzanlagen
- grundsätzlich geradliniger Straßenverlauf, abknickend im Bereich der Einmündung Hofstraße
- teilweise Begrünung der Fahrbahnmitte
- punktuell Straßenraumaufweitungen für Linksabbieger

BESONDERHEITEN

- nördliche Ortseinfahrt - Tor zur Eifel mit Einmündungsbereichen Rosentalstraße und Bahnhofstraße
- Einmündungsbereiche Jenneperstraße
- Einzelhandelsbereich Vennhof

3.7.2 BEWERTUNG

Der Gesamteindruck des Bereichs „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße“ ist von großflächigen und unmaßstäblichen Gewerbe- und Einzelhandelsbauten und den dazugehörigen Stellplatzflächen und Werksanlagen geprägt. Die ursprüngliche Baustruktur ist bis auf wenige Relikte verdrängt, der Eindruck einer dörflich geprägten Ortsdurchfahrt weitgehend verloren und auch kaum wiederherstellbar. Der grundsätzlich sehr positive Einzelhandels- und Gewerbebestand bleibt gestalterisch weit hinter positiven Beispielen zurück, die an anderen Orten realisiert worden sind. Die Position und Gestaltung der Baukörper sowie die Lage und Ausführung der notwendigen Stellplatzanlagen folgt ausschließlich funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten und entspricht weitgehend den 08/15-Lösungen der Konzerne. Es mangelt sowohl im öffentlichen Raum als auch in den hoch frequentierten privaten Freiräumen an Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Erfahrungsgemäß ist die Einflussnahme auf die Gestaltung dieser privaten Freiflächen schwierig, aber nicht unmöglich.

Auch auf den gemeindeeigenen öffentlichen Verkehrsflächen und Freiflächen ist das Gestaltungspotential noch nicht ausgeschöpft. Mit relativ einfachen und gezielten Maßnahmen lässt sich die Gestaltung und der Charakter des öffentlichen Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmer signifikant verbessern (siehe Abb. 84/85 vorher/nachher).

Die spezielle Situation am nördlichen Anfang des Bereichs (gefühlter Ortseingang) ist geprägt durch die neugestaltete Wanderstation an der Vennbahntrasse und den Pferdeweier.

Für das vis-a-vis gelegene leerstehende denkmalgeschützte Gebäude (Bundesstraße Nr. 5, eingeschossige Winkelhofanlage aus dem 18. Jahrhundert, Denkmalliste lfd. Nr. 57) ist eine Nachnutzung schwierig: touristische und/oder gastronomische Nutzungen wären hier sinnvoll, aufgrund des Denkmalschutzes aber nur mit besonderen Maßnahmen zu realisieren. Eine Wohnnutzung drängt sich aufgrund der Immissionen durch die Bundesstraße nicht auf.

Die räumliche und gestalterische Situation im Grenzbereich ist sehr diffus und nur bedingt steuerbar.



Abb. 77 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016



Abb. 78 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Gewerbe und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016



Abb. 79 Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2015



Abb. 81 Fotomontage: Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2016



Abb. 80 Fotomontage: Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2016



Abb. 82 Fotomontage: Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2016

3.7.3 ZIELE

Zum einen muss das Ziel sein, die positiven Gestaltungsansätze im öffentlichen Raum, wie den gepflasterten Multifunktionsstreifen und das straßenbegleitende Grün, weiter zu qualifizieren und die funktionale und gestalterische Qualität von Fuß- und Radwegen entlang der Bundesstraße deutlich zu erhöhen.

Zum anderen sollte versucht werden, die privaten Eigentümer zu sensibilisieren und dazu zu motivieren, auf ihren Flächen mehr Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Neben den Vorgaben der bestehenden Gestaltungssatzung könnten die Visualisierung von beispielhaften Detail-Lösungen oder konkrete städtebauliche Entwurfslösungen helfen, einen konstruktiven Dialog mit den Eigentümern und Nutzern von Flächen zu führen.

3.7.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

- Festsetzungen der bestehenden Gestaltungssatzung bzw. der Bebauungspläne

3.7.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- städtebaulicher Entwurf zur Gestaltung des Ortseingangs (möglicherweise als Wettbewerb)
- Umsetzung der vorhandenen Steuerungsinstrumente unterstützt durch einen sensibilisierenden Dialog mit den Eigentümern
- Pflege und Weiterentwicklung der Straßenraumgestaltung



**HOHE DOMINANZ DER PRIVATEN
STELLPLATZFLÄCHEN**

VORHER

Abb. 83 Bundesstraße im Bereich des Hotels Eifelsteig / ISL, August 2015



**AUFWERTUNG DER GESTALT
UND AUFENTHALTSQUALITÄT
OHNE FUNKTIONSVERLUST**

NACHHER

**STÄRKUNG DER
MULTIFUNKTIONALITÄT DES
MITTELSTREIFENS**

Abb. 84 Fotomontage: Bundesstraße im Bereich des Hotels Eifelsteig / ISL, August 2016



VORHER

Abb. 85 Bundesstraße im Bereich des Drogeriemarktes DM / ISL, August 2015



**OPTISCHE REDUZIERUNG DER DOMINANZ
VON UNMASSSTÄBLICHEN BAUVOLUMEN UND
STELLPLATZFLÄCHEN**

NACHHER

Abb. 86 Fotomontage - Bundesstraße im Bereich des Drogeriemarktes DM / ISL, August 2016



Der Bereich „Ortsdurchfahrt Bundesstraße“ umfasst den Bereich der Bundesstraße östlich der Hofstraße bis östlich der Einmündung der Faulenbruchstraße.

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

- Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW
- Innenbereichssatzung

Ø PARZELLENGRÖSSE

? m²

GRÖSSTE 5000 m²

KLEINSTE 380 m²

GRZ

?

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

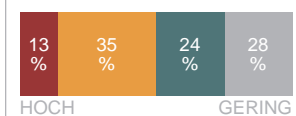




Abb. 87 Blick auf die Bundesstraße von Süden, im Vordergrund: Wohngebiet Heidkopfring, Bildmitte: Kreuzung Bundesstraße/Hauptstraße bzw. Schwerzfelder Straße / ISL, August 2015



Abb. 88 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Bundesstraße - Ortsdurchfahrt / ISL, August 2016



Abb. 90 Bundesstraße vor Kreuzung Vennbahn, Einmündung Steffengasse links / ISL, August 2016



Abb. 89 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Bundesstraße - Ortsdurchfahrt / ISL, August 2016



Abb. 91 Wohnbebauung an der Bundesstraße östlich der Pilgerbornstraße / ISL, August 2015

3.8.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- heterogene Baustruktur, unterschiedliche Gebäudevolumen
- ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung, teilweise Gewerbebauten
- stark begrünte Grundstücke (Bäume und grundstücksbegrenzende Hecken)

STRASSENRAUM

- geradliniger Straßenverlauf im Gefälle Richtung Ortszentrum mit Baumseite auf dem Multifunktionsstreifen und separaten Gehwegen
- teilweise große Landschaftsfenster, landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen, Weiden)
- weite Blickbeziehungen

BESONDERHEITEN

- Vennbahnüberweg
- Gewerbehof unterhalb der Querung der Vennbahntrasse

3.8.2 BEWERTUNG

Der Bereich „Ortsdurchfahrt Bundesstraße“ hat aufgrund der noch vorhandenen kleinteiligen, zum Teil auch wertvollen historischen Bausubstanz mit viel privatem Grün sowie den noch wenigen Störungen durch unmaßstäbliche Bauten und großflächige Nutzungen einen deutlich positiveren, fast dörflichen Charakter. Auch der verhältnismäßig große Baumbestand im öffentlichen Straßenraum trägt zu einem positiven Gesamteindruck bei.

3.8.3 ZIELE

Das Ziel sollte in diesem Bereich sein, den positiven gestalterischen Gesamteindruck zu bewahren und weiter zu entwickeln. Wesentliche Aufgabe wird dabei sein, die noch bestehenden historischen Strukturen zu erhalten und notwendige Neuentwicklungen möglichst sensibel in die vorhandene Struktur einzufügen. Ein gutes Beispiel, wie sich gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen integrieren lassen, ist der Gewerbehof kurz unterhalb der Vennbahnquerung. Dort sind mehrere Betriebe in maßstabsverträglichen Bauvolumina um einen Hof gruppiert und bilden ein dorftypisches Ensemble.

3.8.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

- Festsetzungen der bestehenden Gestaltsatzung
- behutsame Integration neuer Nutzungen unter Berücksichtigung des bestehenden Maßstabs

3.8.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Durchsetzung vorhandener Steuerungsinstrumente
- Pflege und Weiterentwicklung der Straßenraumgestaltung
- Definition von Entwicklungspotentialen und Entwicklungsgrenzen in einem Bebauungsplan für den nördlichen Teil des Bereichs bis zur oberen Vennbahnquerung zur Sicherung und Qualifizierung des bestehenden Raumeindrucks
- Sicherung und Entwicklung des prägenden Grünbestandes (Grünentwicklungssatzung)



**RÄUMLICHE SITUATION MIT HOHEM
WIEDERERKENNUNGSWERT**

Abb. 92 Kleinteilige Strukturen entlang der Bundesstraße / ISL, Februar 2016

ROTT, DORFKERN

Quiriniusstraße 4 - 74, Leistraße 12, Lammersdorfer Str. 1 - 2, Faggenwinkel 2 und 4



Der Bereich „Rott, Dorfkern“ umfasst den Verlauf der Quiriniusstraße im Übergang von der Roetgener Straße und der Einmündung der Lammersdorfer Straße bis zum nördlichen Ortsrand. Hier konzentrieren sich die vorhandenen öffentlichen und Versorgungseinrichtungen. Im Zentrum liegt die katholische Kirche St. Antonius. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

- Innenbereichssatzung

Ø PARZELLENGRÖSSE

ca. 1000 m²

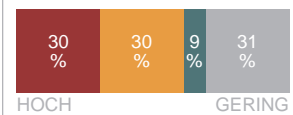
GRÖSSTE 3700 m²

KLEINSTE 100 m²

GRZ

0,2 - 0,4

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)



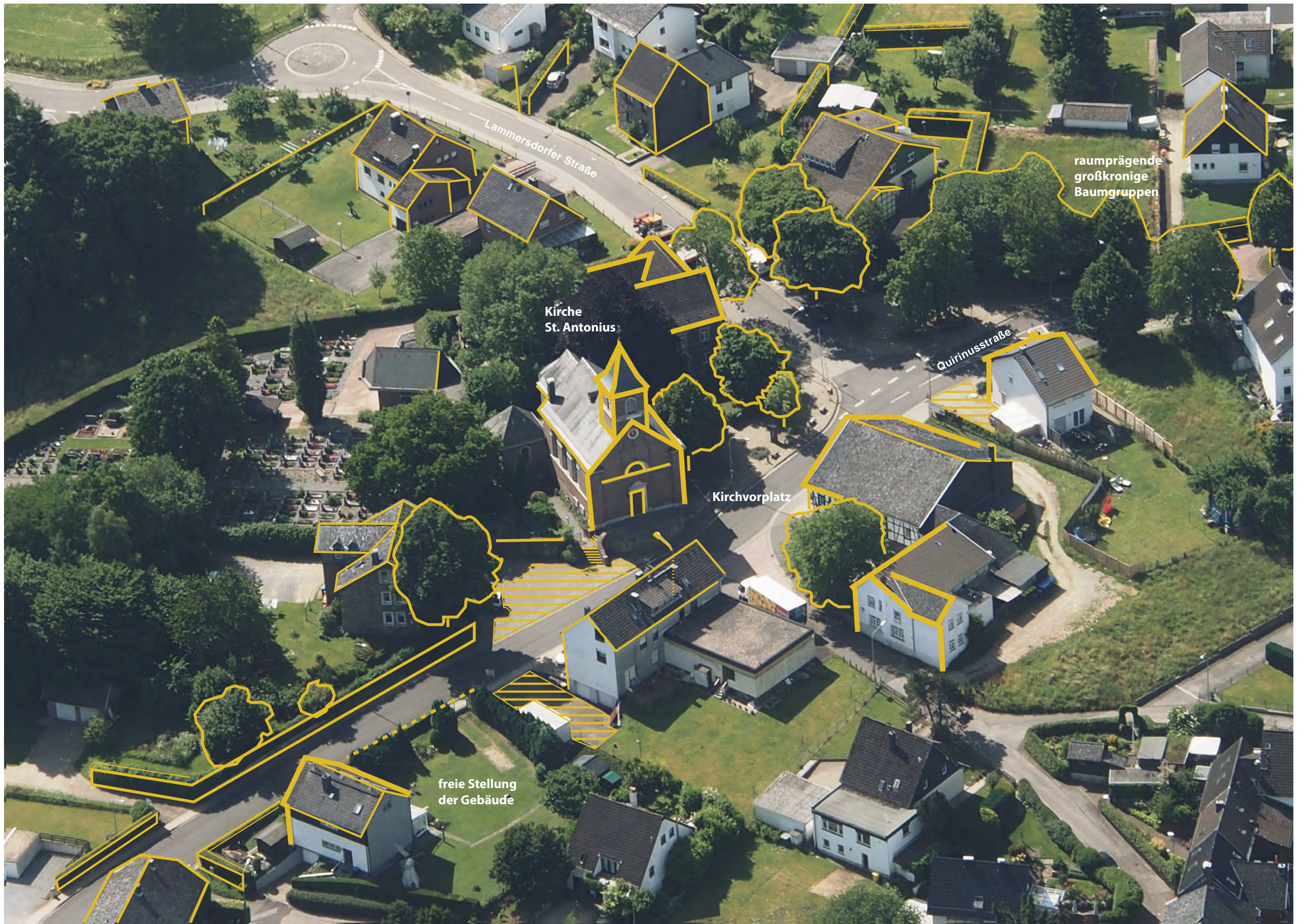


Abb. 93 Blick auf den Dorfmittelpunkt von Rott von Nordwesten, Bildmitte: Kirche St. Antonius mit gegenüberliegendem Gemeindehaus / ISL, August 2015

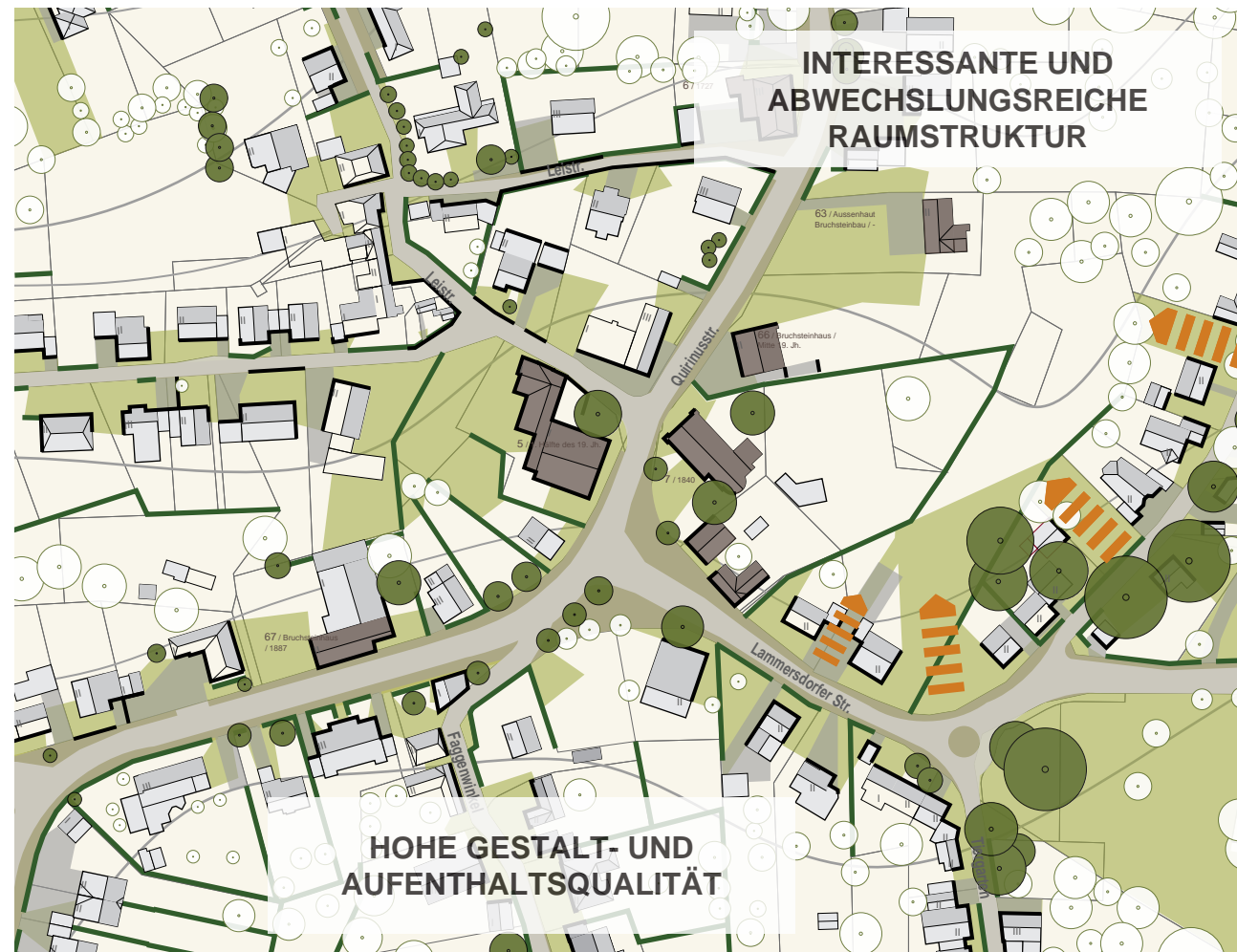


Abb. 94 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 97 Quirinusstraße, Kirche St. Antonius um 1840 erbaut / ISL, August 2015

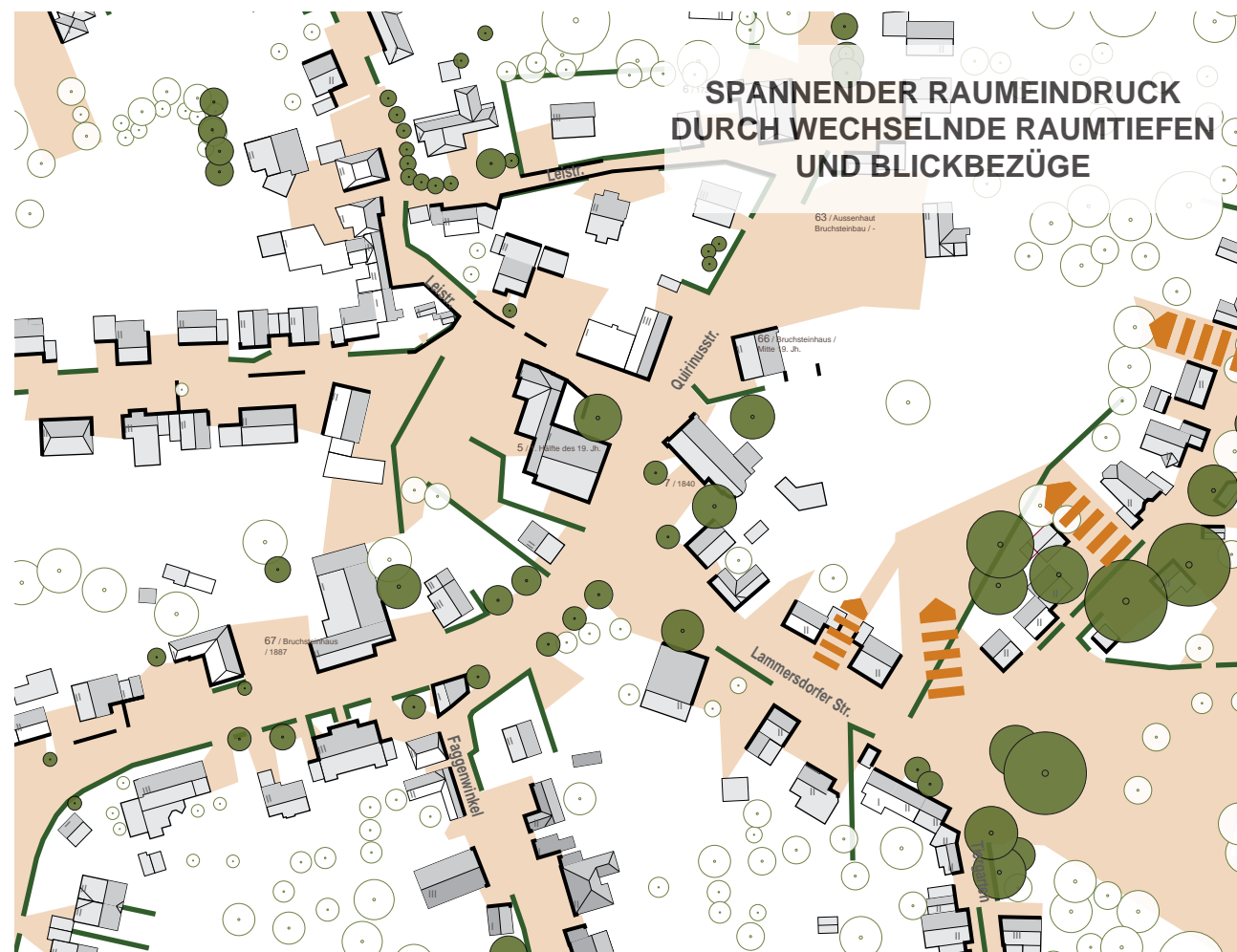


Abb. 95 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 96 nördlicher Teil der Quirinusstraße / ISL, August 2015

3.9.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERHEITEN

BAUSTRUKTUR

- überwiegend freistehende zweigeschossige Einzelhäuser, überwiegend Satteldächer
- heterogene Gebäudekubaturen, -volumen
- freie Stellung der Gebäude, überwiegend mit geringem Abstand zum Straßenverlauf
- Mehrfamilienhäuser (teilweise gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss)
- besondere Gebäude: Kirche St. Antonius, historische, auch denkmalgeschützte Bausubstanz, Gemeindesaal, Gasthaus Rotter Hof (derzeit ohne Nutzung)

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn mit beidseitig bzw. einseitigen schmalen Gehwegen und einseitigen Peitschenlampen; leicht geschwungener Straßenverlauf im Gefälle, visuell besonders verengt am nördlichen Ortsrand
- teilweise deutlicher Niveauunterschied zwischen Hauseingangs- und Straßenniveau (westliche Grundstücke an der Quirinusstraße liegen höher), von Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte Grundstücksbegrenzung mit Hecken
- Dominanz der Fahrbahn und des ruhenden Verkehrs

BESONDERHEITEN

- Straßenraum Quirinusstraße zwischen Einmündung Faggenwinkel bis Einmündung Leistraße: Baudenkmale, Straßenaufweitungen und -einmündungen, Wegekreuz, besondere Blickbeziehungen
- Kirchvorplatz: einheitlich gepflasterte Platzfläche mit Bäumen und Pflanzbeeten

3.9.2 BEWERTUNG

Der Ortskern von Rott um die Kirche St. Antonius hat einen beispielhaften dörflichen Charakter bewahrt. Dazu tragen vor allem die prägenden Baudenkmale und großkronigen Bäume bei, unterstützt durch eine gelungene weitgehend einheitliche Gestaltung der öffentlichen Freiflächen mit dorftypischen Materialien.

Durch die besondere, sehr unterschiedliche Stellung der Gebäude zur Straße und die markante Position von Einzelbäumen entsteht ein abwechslungsreicher und spannender Raum mit ständig wechselnden Perspektiven und Blickbezügen.

Im weiteren Verlauf der Quirinusstraße nimmt die Gestaltqualität im Vergleich ab und ist öfter durch untypische Nachverdichtungen gestört. Die Raumstruktur wird einfacher, die optische Dominanz der Verkehrsflächen nimmt zu und die Aufenthaltsqualität ist entsprechen deutlich geringer als im unmittelbaren Ortskern.



VORHER

Abb. 98 Quiriniusstraße / ISL, August 2015



**REDUZIERUNG DER DOMINANZ
UNTYPISCHER ARCHITEKTUREN**

NACHHER

Abb. 99 Fotomontage zu Abb. 93 / ISL, August 2016

3.9.3 ZIELE

Im Ortskern ist es notwendig, den Bestand soweit möglich zu sichern und Umnutzungen oder Nachverdichtungen sehr vorsichtig zu integrieren. Der prägende Baumbestand ist zu sichern und gegebenenfalls durch Neupflanzungen weiter zu entwickeln. Damit lassen sich Störungen mindern oder ins Positive umwandeln, aber auch bestehende positive Elemente betonen.

Neben der Einflussnahme auf private Interventionen bietet der öffentliche Straßenraum im Verlauf der Quirinusstraße Entwicklungspotentiale zur Steigerung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität sowie der Verkehrssicherheit.

3.9.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die baulich-funktionale Stabilisierung und Fortentwicklung des Ortskerns sollte an folgende städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen,
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,2/GFZ = 0,4,
- offene lockere Bauweise, Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt.
- maßgeschneiderte Positionierung von Bauwerken an sensiblen Stellen.

3.9.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- bestands- und gestaltungsbezogene Festsetzungen in einem neuen Bebauungsplan „Ortskern Rott“, insbesondere zur Steuerung der Entwicklung noch unbebauter bzw. minderausgenutzter Grundstücke und Erhaltungsgebote für qualitativ hochwertige Bestände bzw. Ensembles.
- Straßenraumgestaltung Quirinusstraße.
- Sicherung und Entwicklung des wertvollen raumprägenden Baum- und Heckenbestandes.



Der Bereich „Rott, Erweiterter Dorfkern“ umfasst Siedlungsbereiche östlich und in geringem Umfang auch westlich der Quirinusstraße, die zum historischen Kern gehören, aber keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Das Straßenraumprofil - schmale Fahrbahn mit seitlichen Rasenbanketten bzw. Seitengraben - sowie die stark geschwungenen Straßenverläufe unterstreichen den gewachsenen dörflichen Charakter.

VORHANDENE STEUERUNGSMITTEL

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 18 „Im Gehaaks“ (hier: östliche Seite der Bergstraße zwischen Lammersdorfer Straße und Erftweg): WA offene Bauweise, GRZ 0,4/ GFZ 0,8; TH=5,75 m/ FH=9 m; grundsätzlich max. 20 m tiefe Baufenster mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (geringer zur Berücksichtigung von Beständen). „Auf jedem Baugrundstück ist ein mindestens 2 m breites Sichtfeld von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Grundstücksgrenze von jeglicher Bebauung freizuhalten.“ (Festsetzung Nr. 2.9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Ø PARZELLENGRÖSSE

870 m²

GRÖSSTE 3700 m²

KLEINSTE 100 m²

GRZ

0,2 - 0,4

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

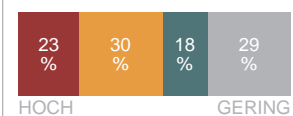




Abb. 100 Blick von Norden auf die Bergstraße / Foto: ISL August 2015



Abb. 101 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



**ABWECHSLUNG
DURCH STEINERNE
ALTERNATIVE ZU
HECKEN**

Abb. 102 Bergstraße / ISL, August 2015



**ENSEMBLE AUS UNTERSCHIEDLICHEN
BAUKÖRPERN, BÄUMEN UND HECKEN**

Abb. 103 Bergstraße / ISL, August 2015

3.10.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BERGSTRASSE/IM STÄDTCHEN

BAUSTRUKTUR

- überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden, heterogene Dachformen
- freie Gebäudeanordnung in Bezug zum Straßenverlauf, geringe Gebäudeabstände
- teilweise sehr hohe Grundstückseinfriedungen mit Hecken
- besondere Gebäude: Alte Schule, Denkmale

STRASSENRAUM

- schmale Fahrbahn ohne Trennung zwischen motorisiertem/nicht-motorisiertem Fahrverkehr, teilweise mit seitlichem Entwässerungsgraben bzw. Rasenbankett (Bergstraße, Im Städtchen)
- abknickender bzw. geschwungener Straßenverlauf gliedert den Straßenraum in kurze Abschnitte, abschnittsweise visuell stark verengt durch grundstücksbegrenzende Hecken und Bäume (bspw. Abschnitt zwischen Lensbachstraße und Erftweg)

BESONDERHEITEN

- Kreuzungsbereich Bergstraße/Lensbachstraße: Alte Schule, topographischer Tiefpunkt, Landschaftsfenster (unbebauter Hang)
- Einmündung Bergstraße/Lammersdorfer Straße/Tiergarten: großes unbebautes Grundstück
- Einmündung Bergstraße/Quirinusstraße: Denkmal mit großen Einzelbäumen
- Einmündung Quirinusstraße/Lambertzweg: Baulücke
- Einmündung Quirinusstraße/Hahnbruch: Fortführung als Wegbeziehung in östlicher Richtung, Wegekreuz

LEISTRASSE/BRUNNENWEG

BAUSTRUKTUR

- überwiegend freistehende zweigeschossige Einzelhäuser, vereinzelt Hausgruppen
- heterogene Gebäudekubaturen, -volumen
- freie Stellung der Gebäude, überwiegend mit geringem Abstand zum Straßenverlauf
- grundstücksbegrenzende Mauern, Zäune und Hecken

STRASSENRAUM

- schmale Fahrbahn ohne Trennung zwischen motorisiertem/nicht-motorisiertem Fahrverkehr (Leistraße)
- starkes Gefälle Richtung Vichtbach

BESONDERHEITEN

- Einmündungsbereich Leistraße/Brunnenstraße



Abb. 104 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



**AMTMOSPHERE- UND IDENTITÄTSSTIFTENDE
BINNENLANDSCHAFT**

Abb. 105 Ausblick Talmulde zwischen Berg- und Quirinusstraße / ISL, August 2015



**EINE ANDERE
DÖRFLICHE
IDYLLE**

Abb. 106 Leistraße / ISL, August 2015

3.10.2 BEWERTUNG

Die Bergstraße, geprägt durch mehrere Baudenkmale, ist Teil des historischen Straßennetzes und bildet zusammen mit der Quirinusstraße den für Rott typischen eiförmigen Siedlungsgrundriss. Ihr Charakter ist noch deutlich dörflicher als der der Quirinusstraße. Die einfach asphaltierte Fahrbahn mit seitlichem Entwässerungsgraben im Bereich der Bergstraße bzw. der Straße Im Städtchen und der Leistraße unterstreicht den dörflichen Charakter.

Zwischen Bergstraße und Quirinusstraße befindet sich eine Talsenke, die durch den Abbau von Ton zusätzliche Geländeversprünge zeigt. Der Ton wurde für die Herstellung von Feldbrandziegeln gebraucht, die für die Kirche verwendet wurden. Heute wird das Gelände als Pferdewiese genutzt und trägt als hochwertiger grüner Binnenbereich wesentlich zur ländlichen Atmosphäre bei.

Der Bereich „Rott, Erweiterter Ortskern“ weist eine verhältnismäßig kompakte, aber stark differenzierte und abwechslungsreiche dörfliche Baustruktur mit vielen prägenden Grünelementen und überraschenden Ein- und Ausblicken auf. Der verwinkelte Straßenverlauf und der unterschiedlich dichte Baumbestand lässt interessante, atmosphärisch variierende Sequenzen entstehen.

3.10.3 ZIELE

In diesem Bereich steht die Erhaltung und behutsame Entwicklung der bestehenden Situation im Vordergrund. Aufgrund des geringen Veränderungsdrucks und des einheitlichen Maßstabs der Gebäudekubaturen besteht kein akuter Handlungsbedarf.

Es handelt sich aber um einen der sensiblen Bereiche mit teilweise wertvoller Bausubstanz in einem schützenswerten Umfeld. Darum könnte es sinnvoll sein, ergänzend zu der Innenbereichssatzung für den Bereich ganz oder teilweise eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Wie in allen Bereichen ist auch hier die Sicherung und Entwicklung des Grünbestandes von großer Bedeutung.

3.10.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die baulich-funktionale Stabilisierung und Fortentwicklung des erweiterten Ortskerns sollte an folgende städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,4,
- offene Bauweise, Erhaltung von Sichtfenstern in unbebaute Binnenbereiche bzw. freie Landschaft,
- grundstücksbegrenzende Hecken, begrünte Vorgärten und Vorzonen.

3.10.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Baumschutzsatzung zum Schutz des ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestandes
- Erhaltungssatzung zum Schutz dörflich geprägter Bereiche mit denkmalgeschütztem Baubestand: Kreuzungsbereich Bergstraße/Lensbachstraße, Leistraße, Im Städtchen



Der Bereich „Rott, Ortsdurchfahrtstrassen“ umfasst sowohl die Roetgener Straße, die den Verlauf der Quirinusstraße als überörtliche Verbindung (L 238) in südlicher Richtung zum Ortsteil Roetgen fortsetzt, als auch den Verlauf der Königsberger und Lammersdorfer Straße, die den Ortsteil Rott in west-östlicher Richtung erschließen und ebenfalls an Landesstraßen anbinden.

VORHANDENE STEUERUNGSMASSEN

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 1 „Rott“: Roetgener Straße - WA II, 0,4/0,8 offene Bauweise; Baugrenzen; nicht überbaubare Fläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Breite = 5 m; teilweise geringer), insbesondere im südlichen Abschnitt sehr große Abstände zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie (bis 17,5 m)
- Bebauungsplan Nr. 18 „Im Gehaaks“: nördlicher Straßenabschnitt Lammersdorfer Straße zwischen Bergstraße und Talweg: bestandssichernde Baugrenzen, grundsätzlich: 5 m breite Vorgartenflächen, max. 20 m Bautiefe

Ø PARZELLENGRÖSSE

ca. 1000 m²

GRÖSSTE 2700 m²

KLEINSTE 200 m²

GRZ

0,2 - 0,4

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

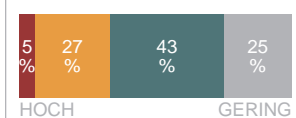




Abb. 107 Blick von Norden auf die Ortsmitte von Rott mit Ortsdurchfahrtsstraßen: Lammersdorfer Straße, Königsberger Straße und Roetgener Straße / ISL, August 2015



Abb. 108 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 110 Lammersdorfer Straße/Zum Struffel / ISL, August 2015



Abb. 109 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 111 Grünflächen an der Lammersdorfer Straße / ISL, August 2015

3.11.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, teilweise mit Neben- bzw. Wirtschaftsgebäuden; geneigte Dachflächen (überwiegend Satteldach)
- Bauflucht überwiegend zurückversetzt, teilweise ohne Bezug zum Straßenverlauf
- heterogene Gebäudekubaturen, -volumen
- Umfriedung der Grundstücksgrenzen mit Hecken oder Mauern und Zäune, unterbrochen durch versiegelte Zufahrten, Stellplätze
- besondere Gebäude: Denkmale (historische Hofgebäude)

STRASSENRAUM

- breite zweispurige Fahrbahn mit Längsparkern, teilweise Rasenbankett mit offenen Entwässerungsgräben, abschnittsweise abgetrennte Gehwege
- nahezu gerader Verlauf
- Wahrnehmung der offenen Landschaft bzw. Wald an Ortseingängen (Landschaftscharakterfenster)

BESONDERHEITEN

- Einmündung Königsberger Straße/Roetgener Straße/Quirinusstraße: Übergang Ortskern
- Einmündung Königsberger Straße/Uelenbender Weg
- Lammersdorfer Straße/Im Struffelt: Wegekreuz, Verbindungsweg zur Wiesenfläche Im Tiergarten, große Baulücke

3.11.2 BEWERTUNG

Die Lammersdorfer Straße und Königsberger Straße stehen aufgrund der Durchgangs- und der Ortseingsfunktion neben dem eigentlichen Ortskern im Fokus der Wahrnehmung und sind damit von besonderer Bedeutung für den Gesamteindruck des Ortes. Mit deutlich weniger historischer Substanz und einigen, den ursprünglichen Maßstab überprägenden Mehrfamilienhäusern sowie einem weniger abwechslungsreichen Raumgefüge hat der Bereich aber weniger gestalterische Qualitäten und Potentiale als der Ortskern. Dennoch gibt es diverse interessante Objekte, Gebäudekonstellationen und Grünstrukturen die Anknüpfungspunkte für eine Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität bieten.

Von besonderer Bedeutung für den dörflichen Eindruck sind die noch vorhandenen größeren zusammenhängenden Lücken in der ansonsten weitgehend aufgefüllten Baustruktur, die den Kontakt zu den angrenzenden Wiesen und Waldflächen herstellen.



Abb. 112 Lammersdorfer Straße / ISL, August 2015



Abb. 113 Fotomontage / ISL, August 2016

3.11.3 ZIELE

Der Bereich der Ortsdurchfahrten in Rott (Lammersdorfer Straße und Königsberger Straße) unterliegt derzeit einem relativ geringen Veränderungsdruck ist aber aufgrund der teilweise größeren Mehrfamilienhäuser anfälliger für eine untypische Verdichtung der städtebaulichen Struktur als andere Bereiche mit eher einheitlichen Bauvolumen. Darum ist hier eine klarere Definition der Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsgrenzen erforderlich. Eine wichtige Aufgabe in diesem Zusammenhang ist auch die Freihaltung von Landschaftsfenstern im Falle einer Bebauung der verhältnismäßig großen Baugrundstücke am Kreisverkehr der Lammersdorfer Straße und an der Einmündung der Straße Zum Struffelt, die heute als Freiflächen mit wertvollem Baumbestand und gepflegten Hecken einen wesentlichen Beitrag zu dem positiven, teils idyllischen Gesamteindruck dieses Straßenabschnitts beitragen. Das sollte nicht dem Zufall überlassen, sondern bewusst und sensibel geplant werden.

Neben der Minderung der Auswirkungen des Durchgangsverkehrs auf die angrenzenden Grundstücke durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum ist hier, wie in allen Bereichen, die Sicherung und Entwicklung des Grünbestandes von großer Bedeutung.

3.11.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die baulich-funktionale Stabilisierung und Fortentwicklung des Bereichs sollte an folgende städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,4,
- offene Bauweise, Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt (mindestens 5 m),
- grundstücksbegrenzende Hecken,
- Erhaltung von Wegeseitengräben.

3.11.5 EMPFEHLUNG / VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- bestands- und gestaltungsbezogene sowie grünordnerische Festsetzungen in einem neuen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt“, insbesondere zur Steuerung der Entwicklung noch unbebauter bzw. minder ausgenutzter Grundstücke südlich der Lammersdorfer Straße (beispielsweise im Bereich Lammersdorfer Straße/ Tiergarten und Lammersdorfer Straße/Zum Struffelt)
- Sicherung des Grünbestandes im Rahmen einer Grünentwicklungssatzung

Lambertzweg 3 - 20, Hahnbruch 1 - 19, Wiesenstr. 1 - 7, Brunnenweg 2A - 14, Uelenbender Weg 6 - 36, Im Uelenbend 1 - 14, Schnickevonn 3 - 20, Faggenwinkel 1 - 31, Auf dem Bend 1 - 16, Zum Struffelt 2 - 20, Birkensiefenweg 1 - 26, Hangstr. 2 - 9A, Im Dickenbruch 1 - 6, Auf der Alm 2 - 21, Lensbachstr. 1 - 47, Talweg 1 - 30, Erftweg 7 - 18



Der Bereich „Rott, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ umfasst die ab den 1970er Jahren bebauten, flächigen Ortsteilerweiterungen. Sie bilden heute den größten Teil des Siedlungsbereichs von Rott und gleichzeitig die Siedlungsränder.

VORHANDENE STEUERUNGSMITTEL

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 1 „Rott“ (Südlicher Ortsrand: Uelenbender Weg, Im Uelenbend, Roetgener Straße, Schnickevonn, Faggenwinkel, Auf dem Bend): WR1 0,4/0,5 ED; WR2 0,4/0,8 ED; WA II, 0,4/0,8 offene Bauweise; Baugrenzen; nicht überbaubare Fläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Breite = 5 m; teilweise geringer)

Ø PARZELLENGRÖSSE

ca. 1100 m²

GRÖSSTE > 7340 m²

KLEINSTE 100 m²

GRZ

0,16 / 0,4

ORTSTYPIK (VGL. KAP. 2.5)

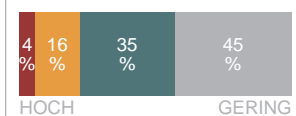




Abb. 114 Blick von Nordosten auf die Straße Faggenwinkel, angrenzend Ortsrand mit Sportanlagen / ISL, August 2015

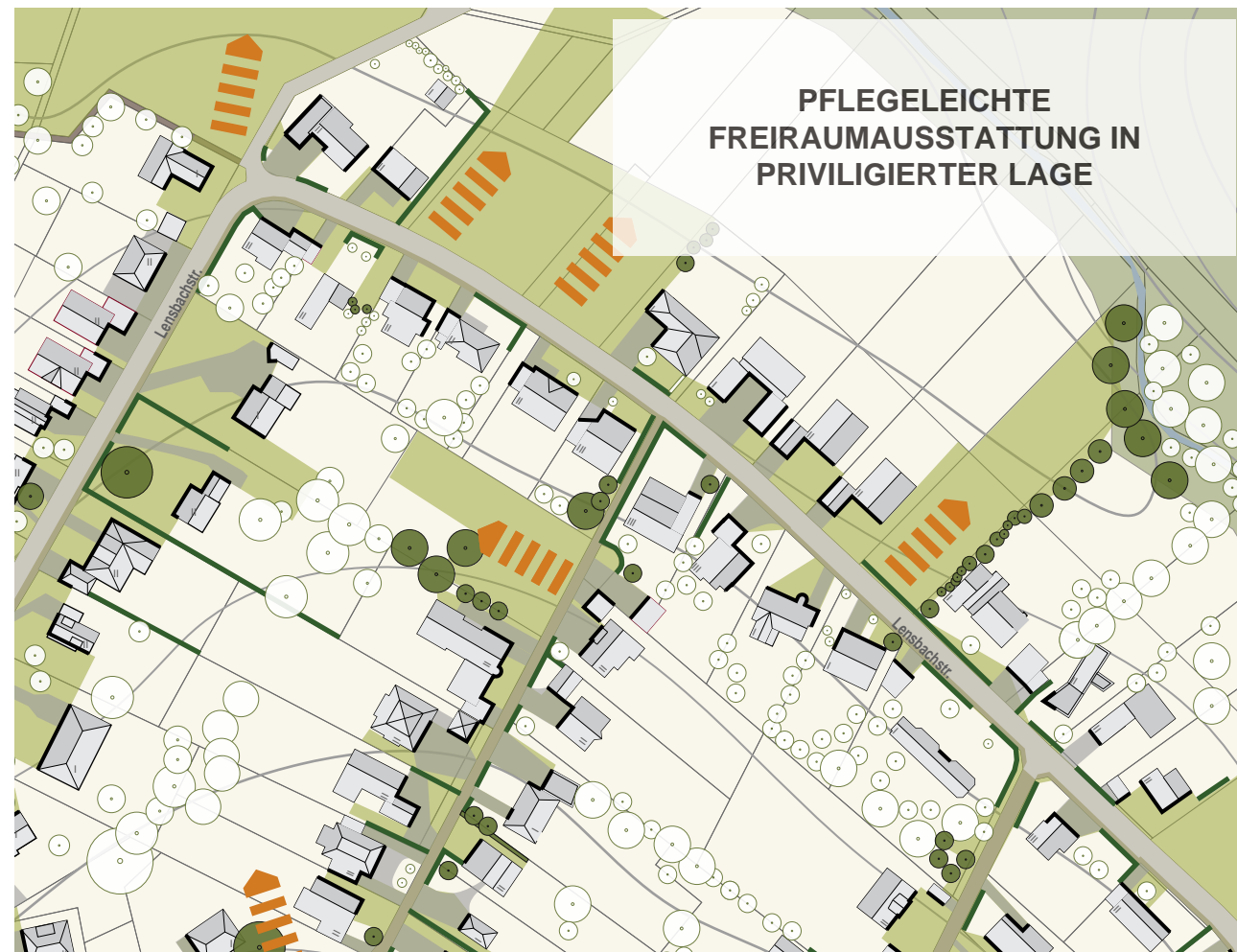


Abb. 115 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 117 Lensbachstraße / ISL, August 2015

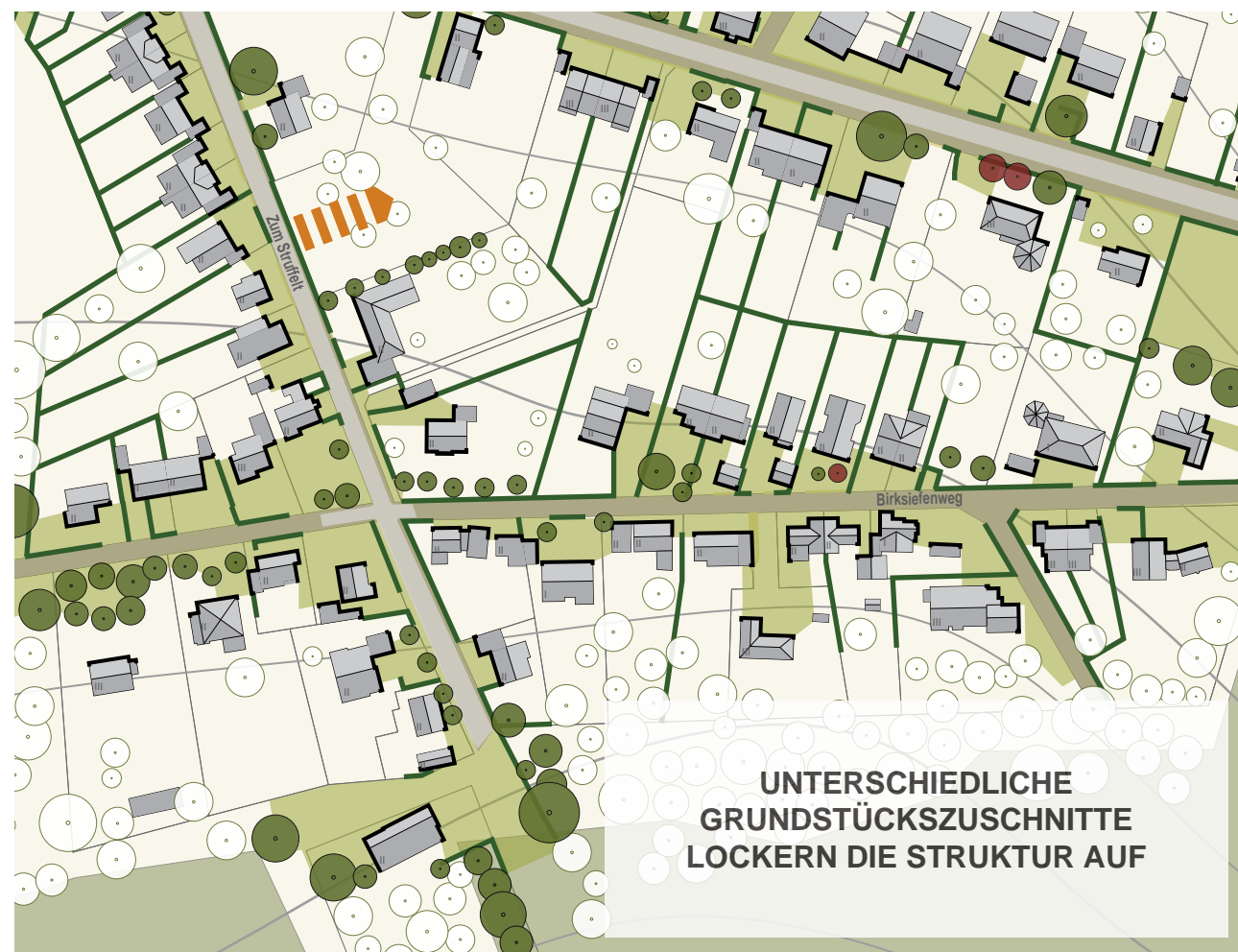


Abb. 116 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 118 Zum Struffelt, einfacher Straßenquerschnitt mit grünen Seitenstreifen / ISL, August 2015

3.12.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, überwiegend geneigte Dachflächen mit wechselnden Firstrichtungen
- teilweise freie Gebäudeanordnung, mit größerem Abstand zum Straßenverlauf und großen Gebäudeabständen (Talstraße), teilweise überwiegend dem Straßenverlauf folgende Gebäudefluchten mit mittlerem/geringem Abstand zum Straßenverlauf und kleinen Gebäudeabständen (Auf der Alm)
- teilweise große, versiegelte Vorbereiche (Talstraße)
- teilweise Grundstückseinfriedungen mit hohen Hecken und Mauern

STRASSENRAUM

- zweispurige Fahrbahn ohne Trennung von motorisiertem/nicht-motorisiertem Verkehr
- fast geradliniger Verlauf im starken Gefälle (Brunnenstraße, Auf der Alm, Hangstraße)

BESONDERHEITEN

- Landschaftsfenster (Talstraße, Hangstraße, Lensbachstraße)

3.12.2 BEWERTUNG

Der Bereich „Rott, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen“ lebt atmosphärisch von dem angrenzenden Wald und der südliche Ortsrand (Sportplätze, Tiergarten) von den angrenzenden Obstwiesen. Der Bereich grenzt überwiegend an Landschaftsschutzgebiete. Der östliche und westliche Ortsrand ist durch die Bäche Lensbach und Vichtbach geprägt.

Sehr viele Baugrundstücke grenzen an große offene Wiesenfläche oder die offene Landschaft bzw. an Wald. Auch vom Straßenraum aus sind immer wieder Blicke in offene Flächen möglich.

Seit vielen Jahren wird die Begrünung privater Grundstücke mit ortstypischen Gehölzen durch den Geschichtsverein unterstützt (Rotbuchenaktion, Obstbaumaktion), was in vielen Straßenabschnitte den Raumeindruck positiv beeinflusst hat.

Neuere Bebauung wirkt nicht störend, solange der Raumeindruck der Straße mit begrenzenden Hecken und Bäumen beibehalten wird. Auf großen noch nicht bebauten Grundstücken am Ortsrand ist eine Nachverdichtung möglich, die den bisherigen offenen Charakter negativ verändern könnte.

Störend wirken übermäßige Aufweitungen des Straßenraums durch private stark versiegelte Vorbereiche ohne klare Begrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, insbesondere wenn Rasenbankette und Entwässerungsgräben entfernt wurden.

Die Straße Hahnbruch ist bis zur Wiesenstraße mit eher kleinen Häusern auf großen Grundstücken bebaut. Die Neubebauung ist heterogen und schafft keine gestalteten Übergänge in die Landschaft, was für den westlichen Ortsrand insgesamt zutrifft.



Abb. 119 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 120 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 121 Talweg, weniger begrünter Abschnitt / ISL, August 2015



Abb. 122 Fotomontage / ISL, August 2016

3.12.3 ZIELE

Zentrales städtebauliches Ziel ist, dass die flächenmäßig größeren Dorferweiterungsgebiete mit ortsuntypischen Elementen den dörflichen Charakter des Ortskerns nicht überprägen. Ein wesentlicher Baustein ist die Weiterführung des Heckenprogramms, um die Grundstücksbegrenzung zum Straßenraum mit einheimischen Hecken weiter zu fördern und den Versiegelungsgrad von Vorgartenflächen möglichst zu begrenzen. Eine von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte Positionierung von neuen Bauvorhaben ermöglicht mehr Freiheiten in der architektonischen Ausgestaltung. Gleichzeitig sollten die ortstypisch vorhandenen Landschaftsfenster durch zumindest einseitig größere Grenzabstände sichergestellt werden. Grundsätzlich müssen die gem. § 34 BauGB planungsrechtlich möglichen Nachverdichtungspotentiale bzw. Baurechte im Bereich prägender Landschaftsfenster kritisch geprüft werden.

Eine weiteres wesentliches städtebauliches Ziel ist die Gestaltung der Ortsränder im Zusammenspiel mit den Regelungsinhalten des angrenzenden Landschaftsplans, insbesondere am westlichen Ortsrand.

3.12.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die baulich-räumliche Stabilisierung und Fortentwicklung des Bereichs sollte an folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geneigte Dachflächen, GRZ max. 0,2-0,3 mit wechselnden Firstrichtungen,
- offene Bauweise, Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt,
- grundstücksbegrenzende Hecken, begrünte Vorgärten bzw. Vorzonen.

3.12.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Förderung des Heckenprogramms und Ausweitung des Programms zur Pflanzung zusätzlicher Bäume
- Gestaltung von Ortsrändern
- Reduzierung und Umgestaltung der Verkehrsflächen im Zuge notwendiger Sanierungsmaßnahmen (siehe z.B. Abb. 127 vorher/nacher)



Abb. 123 Lensbachstraße / ISL, August 2015



Abb. 124 Wiesenstraße / ISL, August 2015



Der Bereich „Mulartshütte, Dorfkern“ umfasst den historischen Siedlungsbereich entlang der Zweifaller Straße.

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

- Innenbereichssatzung
- Bebauungsplan Nr. 14 „Camping- und Wochenendplatz Mulartshütte“

Ø PARZELLENGRÖSSE

1000 m²

GRÖSSTE 6300 m²

KLEINSTE 100 m²

GRZ

0,2 / 0,37

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

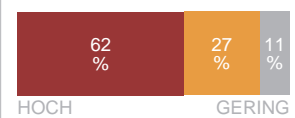




Abb. 125 Block von Norden auf die Zweifaller Straße (Bildmitte) und Hahner Straße (links), Quelle: Überflug / ISL, August 2015



Abb. 126 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 128 Denkmalgeschützter Bestand im Ortskern von Mulartshütte / ISL, August 2015



Abb. 127 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 129 Grünbereich an der Zweifaller Straße / ISL, August 2015

3.13.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, Einzelhäuser und kleine Hausgruppen
- am östlichen Ortseingang tritt die Bebauung hinter Bäumen zurück
- besondere Gebäude: Gasthaus, Denkmale

STRASSENRAUM

- zweispurige, breite Fahrbahn mit beidseitig abgetrennten Gehwegen
- einseitige Baumreihe südlich der Zweifaller Straße am westlichen Ortseingang

BESONDERHEITEN

- Einmündung Hahner Straße in Zweifaller Straße

3.13.2 BEWERTUNG

Der historische Ortskern liegt entlang der Zweifaller Straße. Hier befindet sich heute eine hohe Dichte denkmalgeschützter Bausubstanz. Ortsbildprägend sind insbesondere das Gasthaus an der Einmündung der Hahner Straße sowie die gegenüberliegende kompakte Bebauung, deren Front vom Straßenverlauf abknickt und den Taschenplatz vor dem Gasthaus räumlich über die Straße erweitert.

Das Gasthaus ist dreigeschossig mit einem Sockelgeschoss in Bruchstein, zwei Fachwerkgeschossen und einem Mansarddach aus Schiefer¹. Die gegenüberliegende Häuserreihe besteht überwiegend aus denkmalgeschützten Gebäuden mit Bruchsteinmauerwerk aus dem 17./18. Jahrhundert.

Eine weitere Bebauung ist insbesondere durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Vichtbaches stark eingeschränkt.

Problematisch ist die Verkehrssituation, die insbesondere im Einmündungsbereich der Hahner Straße in die Zweifaller Straße eine angenehme Aufenthaltssituation und einfaches Queren verhindert.

Der westliche Ortseingang sollte eine Aufwertung erfahren.



VORHER

Abb. 130 Vorstädtische Erweiterung in Mulartshütte, Hahner Straße / ISL, August 2016



**RELATIV KLEINE MASSNAHMEN SCHAFFEN EINEN
DEUTLICH AUFGERÄUMTEREN GESAMTEINDRUCK DES
ORTSEINGANGS**

NACHHER

Abb. 131 Fotomontage Hahner Straße / ISL, August 2016

3.13.3 ZIELE

Zentrales städtebauliches Ziel ist, die Aufenthaltsqualität entlang der Zweifaller Straße trotz des hohen Verkehrsaufkommens zu verbessern. Hierzu wurden in Werkstattverfahren bereits Ideen und Maßnahmen mit der Bürgerschaft erarbeitet.

Durch die Regelungen der Innenbereichssatzung ist die weitere Siedlungsentwicklung nur noch in engen Grenzen möglich. Zur Erhaltung des ortstypischen Charakters ist die Sicherung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz ein zentraler Baustein.

3.13.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die baulich-räumliche Stabilisierung und Fortentwicklung des Bereichs sollte an Maßstab und Gestaltung der historischen Bebauung anknüpfen und den engen Straßenraumbezug fortsetzen.

3.13.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Erhaltungssatzung: Dorfplatz mit angrenzender Bebauung
- Gestaltungsplan: Straßenraum Zweifaller Straße und Ortseingang Hahner Straße
- Grünentwicklungssatzung



Der Bereich „Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnbereiche“ umfasst den außerhalb des Ortskerns gelegenen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich der Ortslage von Mulartshütte.

VORHANDENE STEUERUNGSTRUMENTE

— Innenbereichssatzung

Ø PARZELLENGRÖSSE

1100 m²

GRÖSSTE 4800 m²

KLEINSTE 100 m²

GRZ

0,1 - 0,2

ORTSTYPIK (VGL. KAP 2.5)

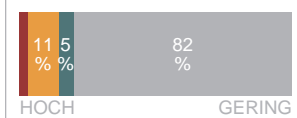




Abb. 132 Blick auf Mularthütte von Nordosten / ISL, August 2015

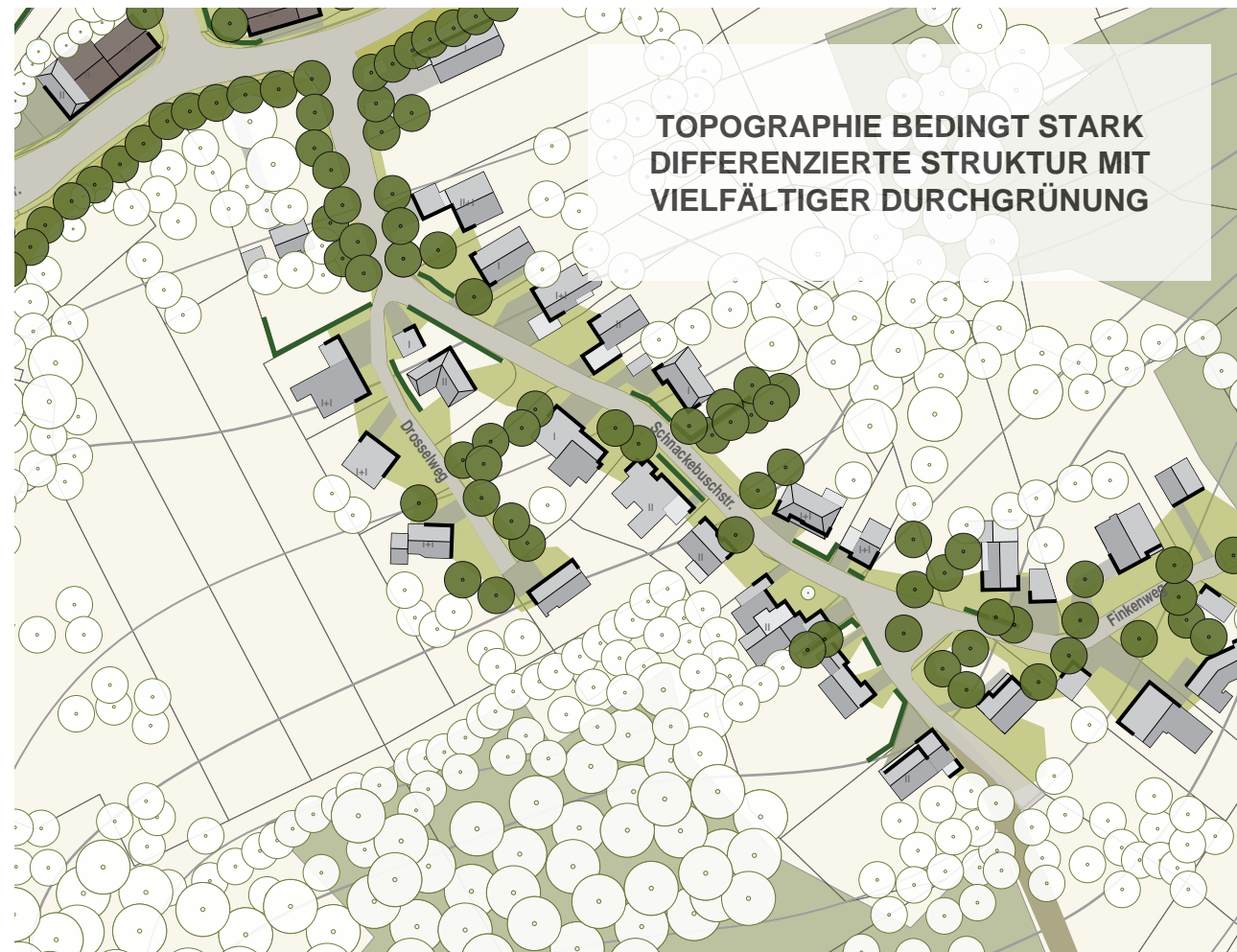


Abb. 133 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016



Abb. 135 Schnackebusch-Straße / ISL, August 2015



Abb. 134 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016



Abb. 136 Kulfstraße / ISL, August 2015

3.14.1 PRÄGENDE GESTALTPARAMETER UND BESONDERE ORTE

BAUSTRUKTUR

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser
- heterogene Gebäudekubaturen und Dachformen mit wechselnden Firstrichtungen
- teilweise straßenbegleitende, teilweise freie Gebäudeanordnung
- teilweise grundstücksbegrenzende Hecken
- teilweise großflächig versiegelte Vorbereiche

STRASSENRAUM

- schmale Fahrbahn ohne getrennte Gehwege

BESONDERHEITEN

- Ortsränder

3.14.2 BEWERTUNG

Die vorstädtisch geprägten Dorferweiterungen liegen in Hanglage jenseits eines bewaldeten Steilhangs vom Ortskern deutlich getrennt. Die aufgelockerte Struktur der beiden Straßenzüge hebt sich aufgrund der topografischen Situation und den in den Hang gebauten freistehenden Einfamilienhäusern stark von dem im Tal gelegenen kompakten Ortskern ab. Durch die Vielfalt architektonischer Gestaltung, die wechselnden Baukörper- und Dachformen, die starke Durchgrünung und die geringe Sichtbarkeit aus den hochfrequentierten öffentlichen Räumen des Ortskerns ist der Bereich störungsresistent.

Sensibel ist der Ortseingang an der Hahner Straße mit dem Einmündungsbereich der Kulfstraße. Hier bieten sich auf dem Grundstück des ehemaligen Sägebetriebes Entwicklungsmöglichkeiten, die einen unmittelbaren Kontakt zum denkmalwerten Ortskern haben und eine gestalterische Herausforderung darstellen.

3.14.3 ZIELE

Die vorstädtisch geprägten Wohnbereiche in Mulartshütte liegen abseits der quantitativen Wahrnehmungsräume. Insoweit eröffnen sich hier größere architektonische Gestaltungsspielräume als entlang der Zweifaller bzw. Hahner Straße. Gleichwohl können durch entsprechende Gestaltvorgaben ortstypische Bautypologien und grundstücksbegleitende Begrünungen gefördert werden.

Zentrales städtebauliches Ziel ist hier insbesondere eine ortstypische Gestaltung der Ortsränder.

3.14.4 KRITERIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die baulich-räumliche Stabilisierung und Fortentwicklung innerhalb des definierten Innenbereichs sollte an folgenden städtebaulichen Strukturvorgaben anknüpfen:

- ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit geneigtem Dach, GRZ = 0,2,
- grundstücksbegrenzende Hecken,
- Begrenzung des Versiegelungsgrades von Vorgärten.

3.14.5 EMPFEHLUNG/VORSCHLÄGE ZUR STEUERUNG

- Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NRW, einschließlich Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gestaltung des Ortsrandes
- Grünentwicklungssatzung

4. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER GESTALTANALYSE

4.1 BEWERTUNG HOMOGENER BEREICHE

Grundsätzlich unterscheiden sich die in Kapitel 3 beschriebenen Bereiche hinsichtlich ihrer baulichen Veränderungsdynamik und ihrer städtebaulichen Sensibilität bezüglich der Gestaltqualität. Die nachfolgende Matrix ordnet die untersuchten Bereiche diesen Kriterien in den Abstufungen „gering - mittel - hoch“ qualitativ zu:

		DYNAMIK		
		GERING	MITTEL	HOCH
SENSIBILITÄT	GERING	6_Roetgen, Schachbrett 14_Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen	12_Rott, vorstädtische geprägte Wohnstraßen	7_Roetgen, Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße
	MITTEL	4_Roetgen, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen 11_Rott, Ortsdurchfahrtstraßen	2_Roetgen, Erweiterter Ortskern 8_Roetgen, Ortsdurchfahrt Bundesstraße	1_Roetgen, Ortskern
	HOCH	5_Roetgen, dörflich geprägte Wohnstraßen 10_Rott, Erweiterter Dorfkern 13_Mulartshütte, Ortskern	3_Roetgen, Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße 09_Rott, Ortskern	

Bereiche mit einer hohen Sensibilität sind die Ortskerne in den Ortslagen Rott und Mulartshütte (Bereiche 9, 10 und 13) sowie die noch dörflich geprägten Bereiche in der Ortslage Roetgen (Bereich 3 und 5). Die Gestaltqualität der Ortsränder und auch zu noch unbebauten Binnenbereichen wird in Roetgen ganz wesentlich von der Gestaltqualität der dörflich geprägten Wohnstraßen (Bereich 5) bestimmt.

Eine mittlere Sensibilität wird quantitativen Wahrnehmungsräume zugesprochen. Dazu gehören die Bereiche: Ortsdurchfahrt Bundesstraße (Bereich 8) und die Hauptzufahrts- bzw. Durchfahrtsstraßen zu den Ortskernen in Roetgen (Bereich 2) und Rott (Bereich 11) sowie der Ortskern von Roetgen (Bereich 1). Eine mittlere Sensibilität wird aber auch den vorstädtisch geprägten Wohnstraßen in der Ortslage Roetgen zugesprochen, da sie quantitativ bedeutsam und hier Ansätze regionaltypischen Bauens vorhanden sind (Bereich 4). ▶ KAP. 2.3 TENDENZEN UND HERAUSFORDERUNGEN / SEITE 24

Bereiche mit geringer Sensibilität liegen in weniger frequentierten Bereichen, wo individuellem Gestaltungswillen mehr Raum gegeben werden kann. Hierzu gehören in der Ortslage Roetgen die Bereiche Schachbrett (Bereich 6) und der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße (Bereich 7) sowie in der Ortslage Mulartshütte die vorstädtisch geprägten Wohnbereiche (Bereich 14).

Einer hohen Dynamik werden Bereiche zugeordnet, in denen ein hohes Nachverdichtungspotenzial auf bebauten und noch nicht bebauten Baugrundstücken besteht (Bereich 1) bzw. ein hoher Veränderungsdruck zu beobachten ist (Bereich 7).

Eine geringe Dynamik weisen Bereiche auf, in denen nur noch wenige Bauland- bzw. Nachverdichtungspotenziale bestehen (Bereiche 6, 10, 11, 13 und 14).

Die Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt, die im nachfolgenden Kapitel beschrieben werden ▶ KAP. 5 / SEITE 126, können insbesondere in Bereichen, die sich dynamisch entwickeln, erfolgreich eingesetzt werden.



Abb. 137 Roetgen: Bewertung homogener Bereiche nach Sensibilität und Dynamik / Quelle: ISL, September 2016



Abb. 138 Rott und Mularthütte: Bewertung homogener Bereiche nach Sensibilität und Dynamik / Quelle: ISL, September 2016

4.2 BESONDERE ORTE UND ORTE MIT BESONDEREM GESTALTUNGSBEDARF

Innerhalb der analysierten Bereiche wurden besondere Orte identifiziert,

- die durch ihre Zentralität und besondere Gebäude prägend für das Ortsbild sind, wie beispielsweise der Marktplatz in Roetgen, der Bereich um die St. Antonius-Kirche in Rott und der Ortskern von Mulartshütte oder
- wo der ortstypische Charakter noch besonders gut erkennbar ist, wie im Bereich der Keusgasse in Roetgen oder im Bereich Bergstraße/Lensbachstraße in Rott.

Wenn für besondere Orte Projekte oder Planungen angestrengt werden, sollten sie eine besondere, planerische Aufmerksamkeit erfahren:

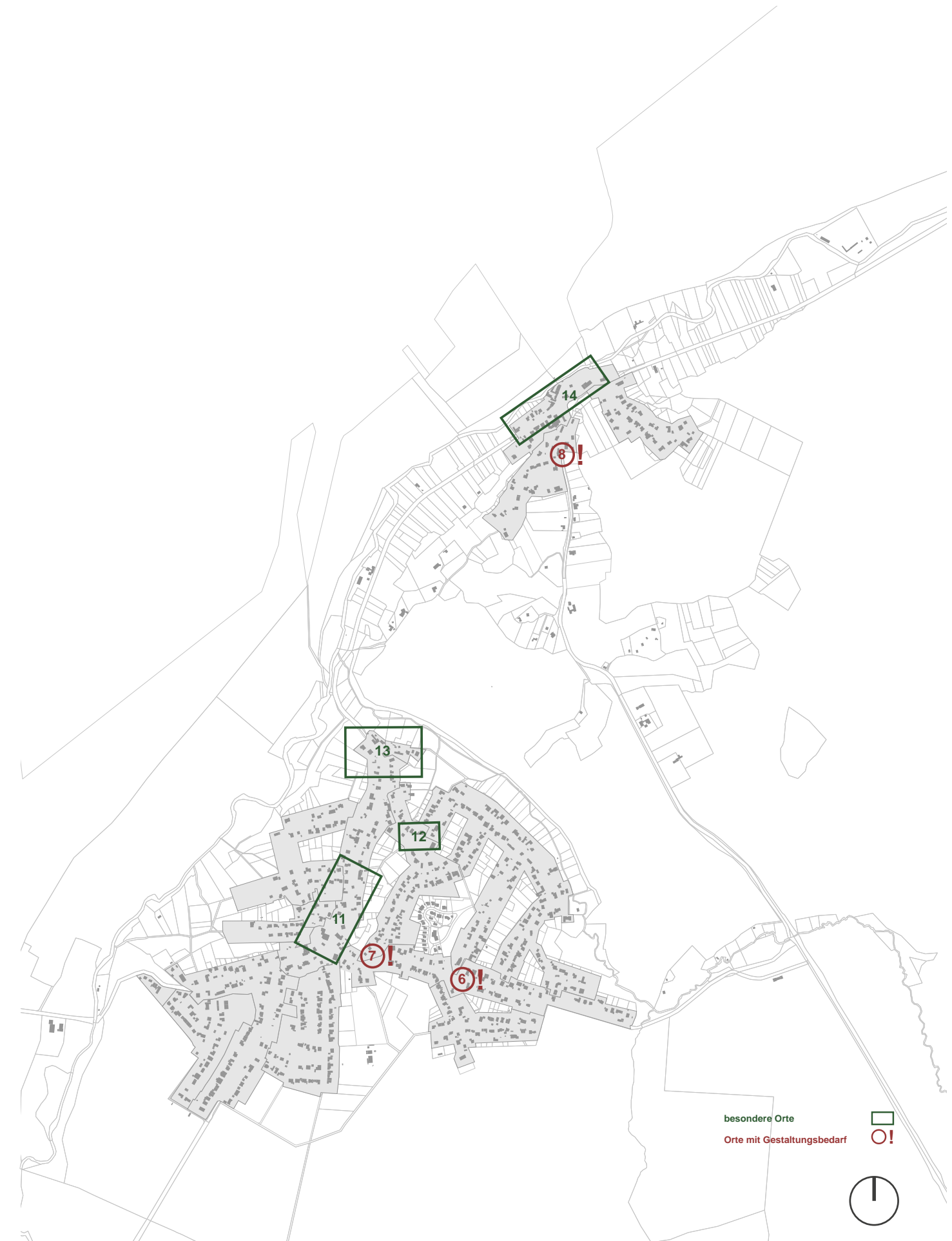
1	Ensemble evangelische Kirche mit Pfarrhaus an der Rosentalstraße, Roetgen
2	ehemalige Poststation (heute Terme Roetgen) und Hofanlage an der Poststraße, Roetgen
3	Einmündung Hauptstraße auf die Bundesstraße mit Baudenkmalen, Roetgen
4	Ensemble katholische Kirche - Rathaus bis Marktplatz, Roetgen
5	Marienkappelle und weitere Baudenkmale an der Hauptstraße, Roetgen
6	Hauptstraße im Bereich der Querung des Roetgenbachs, Roetgen
7	Hauptstraße/Kuhberg, Roetgen
8	Keusgasse, Roetgen
9	Knippstraße, Roetgen
10	Vogelsangstraße, Roetgen
11	Quirinusstraße zwischen Faggenwinkel und Lensbachstraße, Rott
12	Bergstraße/Lensbachstraße, Rott
13	Im Städtchen, Rott
14	Ortskern Mulartshütte

Neben den besonderen Orten wurden Orte mit besonderem Gestaltungsbedarf identifiziert,

- die aufgrund ihrer Lage eine besondere planerische Aufmerksamkeit erfordern, wie beispielsweise die Ortseingänge oder
- wo größere, zusammenhängende Fläche entwickelt werden sollen, wie beispielsweise der Binnenbereich östlich der Hauptstraße bzw. Greppstraße in Roetgen.

Als Orte mit besonderem Gestaltungsbedarf wurden identifiziert:

1	nördlicher Ortseingang Roetgen
2	Bundesstraße einzelhandelsgeprägt, Roetgen
3	Binnenbereich östlich der Hauptstraße, Roetgen
4	Binnenbereich östlich der Greppstraße, Roetgen
5	südlicher Ortseingang Roetgen
6	Kreuzungsbereich Lammersdorfer Straße/Struffelt, Rott
7	Kreuzungsbereich Lammersdorfer Straße/Bergstraße, Rott
8	südlicher Ortseingang Mulartshütte





besondere Orte

Orte mit Gestaltungsbedarf



5. INSTRUMENTE ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

5.1 BEBAUUNGSPLÄNE

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne auch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Grundsätzlich beinhaltet der Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB viele Regelungstatbestände, die die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild prägen, wie Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Zusätzlich können örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONRW als Festsetzungen in Bebauungspläne aufgenommen werden, u. a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW), über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW) oder andere als die üblicherweise zulässigen Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Mit den Festsetzungen ist kein zeitlicher Realisierungshorizont verbunden, so dass beispielsweise Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erst in Verbindung mit einem Pflanzgebot bzw. im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich innerhalb einer Frist vom Eigentümer umzusetzen sind.

Entsprechend kann ein Eigentümer auch nur gemäß § 176 BauG durch Bescheid verpflichtet werden, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des relevanten, rechtskräftigen Bebauungsplans zu bebauen bzw. ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen anzupassen.

Andererseits können durch bestandsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Baukörperfestsetzungen, Festsetzungen der Höhe der vorhandenen Gebäude oder über die Lage von Nebenanlagen, nachhaltige Veränderungen an bestehenden, räumlichen Strukturen grundsätzlich verhindert werden.

Grundsätzlich ergeben sich zwei unterschiedliche Planungserfordernisse:

- bestandsorientierte Planungserfordernisse: differenzierte Steuerung der baulichen Entwicklung durch Festsetzungen im Bebauungsplan, um nicht gewollte Veränderungen nach § 34 BauGB auszuschließen.
- dynamische Planungserfordernisse für Bereiche, die ein hohes Entwicklungspotential bieten. Um die Gestaltungsregeln für diese Bereiche zu konkretisieren, sollten Masterpläne bzw. städtebauliche Rahmenpläne erarbeitet werden. Für die Nachverdichtung von Binnenbereichen sind ggf. städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.

In Abbildung 140 sind für die rechtskräftigen Bebauungspläne empfohlene Änderungen bzw. Aufhebungen kommentiert. In Abbildung 141 sind Bebauungspläne gelistet, für die zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt eine Neuaufstellung empfohlen wird. Insbesondere sind festzusetzen:

- **Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung (Begrenzung der Grundflächenzahl, Einschränkung zulässiger Überschreitungen der Grundflächenzahl, Festsetzung von privaten Grünflächen ggf. mit Gestaltungsvorgaben, Definition von ortstypischen Grenzabständen abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung),**
- **Steuerung der Gebäudestellung und Ausrichtung auf dem Grundstück (Festsetzung maßgeschneiderter, sich in die örtliche Situation einfügender Baufenster und Firstrichtungen,...),**
- **Gestalterische Vorgaben insbesondere für die, in den öffentlichen Raum wirkenden Bauteile und Werbeanlagen (flächendeckend die Materialien und Farben von Dächern, in einigen Bereichen möglicherweise auch Farb- und Materialspektrum für die straßenseitige Fassadengestaltung.**

NR.		MASSNAHME
1	Rott	Teilüberplanung Bebauungsplan Nr. 1 im Bereich der Roetgener Straße im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrtsstraßen – Rott“
2	Schleebach	Ggf. Teilüberplanung Nr. 2 entlang der dörflich geprägter Wohnstraßen (Binnenbereiche bleiben unverändert) i. Zshg. mit Neuaufstellung von Bebauungsplänen für dörflich geprägte Wohnstraßen
3	Innengebiet	Teilüberplanung Nr. 3 i. Zshg. mit der Neuaufstellung Bebauungsplan „Ortskern“ Teilüberplanung Nr. 3 i. Zshg. mit der Neuaufstellung Bebauungsplan „Erweiterter Ortskern“
4	Im Winkel	Kein Handlungsbedarf
5	Heidkopf-Heidring	Kein Handlungsbedarf
6		
7	Gewerbegebiet	Zu prüfen im Zusammenhang mit der Gestaltung des nördlichen Ortseingangs
8	Mühlenstraße	Kein Handlungsbedarf
9	Schwerzfeld	Kein Handlungsbedarf
10	Pilgerborn	Kein Handlungsbedarf
11	Rosentalstraße	Aufhebung Bebauungsplan „Rosentalstraße“ i. Zshg. mit der Neuaufstellung Bebauungsplan „Ortskern“
12	Camping- und Wochenendplatz Faulenbruchstraße	Kein Handlungsbedarf
13		
14	Camping- und Wochenendplatz Mularthütte	Kein Handlungsbedarf
15	Hackjansbend	Kein Handlungsbedarf
16		
17	Kreutzerhof	zu prüfen im Zusammenhang mit der Gestaltung des nördlichen Ortseingangs
18	Im Gehaaks	Teilüberplanung Nr. 1 im Bereich der Lammersdorfer Straße i. Zshg. mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrtsstraßen – Rott“
19	Bundesstraße 30	Kein Handlungsbedarf
20	Töltbahn	Kein Handlungsbedarf
21	Wohnpark Lammerskreuz	ggf. Teilüberplanung Nr. 21 i. Zshg. mit Neuaufstellung Bebauungsplan „Ortskern“
22	Willemslägerweg	Kein Handlungsbedarf
23		
24	Privatschule Conventz	ggf. Teilüberplanung Nr. 24 i. Zshg. mit Neuaufstellung Bebauungsplan „Ortskern“
25		
26		
27	Grepstraße III	Kein Handlungsbedarf
28	Grepstraße I	Kein Handlungsbedarf
29	Roetgen – Therme (unwirksam)	Zu prüfen im Zusammenhang mit der Gestaltung des nördlichen Ortseingangs

Abb. 139 Rechtskräftige Bebauungspläne – Handlungsbedarf

NR.		PLANUNGSERFORDERNIS
30	Ortskern	beidseitige Überplanung der Haupt- und Rosentalstraße zur Steuerung der Wahrnehmungsqualität von öffentlichen Räumen Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 Innengebiet lassen sehr hohe bauliche Dichten zu, die zurückgenommen werden sollen. Zusätzlich bietet die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den Ortskern Steuerungsmöglichkeiten zur Begrenzung der Nachverdichtungspotenziale, für Gestaltfestsetzungen sowie zur Erhaltung und Ergänzung der Begrünung im öffentlichen Raum.
31	Erweiterter Ortskern	beidseitige Überplanung der westlichen Rosental-, Jennepeter- und südlichen Hauptstraße zur Steuerung der Wahrnehmungsqualität von öffentlichen Räumen
32	Bundesstraße / Einmündung Hauptstraße	Erhaltung eines dörflich geprägten Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Baudenkmale
33	Nördlicher Ortseingang Roetgen	bestands- und gestaltungsbezogene sowie grünordnerische Festsetzungen, insbesondere zur Steuerung der Entwicklung noch unbebauter bzw. minder ausgenutzter Grundstücke in einem überwiegend noch dörflich geprägten Bereich
34	Ortskern Rott	bestands- und gestaltungsbezogene Festsetzungen zur Steuerung der Entwicklung noch unbebauter bzw. minderausgenutzter Grundstücke und Erhaltungsgebote für besondere Orte
35	Lammersdorfer Straße, Rott	bestands- und gestaltungsbezogene sowie grünordnerische Festsetzungen, insbesondere zur Steuerung der Entwicklung noch unbebauter bzw. minderausgenutzter Grundstücke südlich der Lammersdorfer Straße (insbesondere im Bereich Lammersdorfer Straße/Tiergarten und Lammersdorfer Straße/Zum Struffelt)

Abb. 140 Neu aufzustellende Bebauungspläne – Empfehlungen

Im Gemeindegebiet von Roetgen gibt es 22 rechtskräftige Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung sind. ► KAP. 5.3 INNENBEREICHSSATZUNG / SEITE 130

In folgenden Bereichen schlägt das Gestaltgutachten das Instrument Bebauungsplan vor:

- Ortskern Roetgen,
- Hauptzufahrtstraßen zum Ortskern in Roetgen (erweiterter Ortskern),
- Bereich Bundesstraße/Einmündung Hauptstraße,
- nördlicher Ortseingang Roetgen,
- Ortskern Rott,
- Lammersdorfer Straße (Rott).

Gem. § 67 Abs. 1 BauO NRW bedürfen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs.1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) oder § 30 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) die **Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen keiner Baugenehmigung**, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

In der Regel wird auf Antrag des Bauherrn bzw. der Bauherrin ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt (§ 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW i. V. m. § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW). Hier prüft die Bauaufsichtsbehörde auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW.

Gem. § 36 Abs. 1 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde nur im Fall von Ausnahmen und



Abb. 141 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 30 BauGB

Befreiungen (§ 31 BauGB) und in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gem. § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31 und 33 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Der Abbruch baulicher Anlagen stellt einen Sonderfall dar:

Gem. § 63 Abs. 1 BauO NRW bedürfen **die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen** im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der **Baugenehmigung**, soweit im § 65 BauO NRW (Genehmigungsfreie Vorhaben), § 66 BauO NRW (Genehmigungsfreie Anlagen), § 67 BauO NRW (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen), § 79 BauO NRW (Fliegende Bauten) und § 80 BauO NRW (öffentliche Bauherren) nichts anderes bestimmt ist.

Ein Abbruch baulicher Anlagen ist aber kein Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Die §§ 30 bis 37 BauGB gelten nur für Vorhaben, die **die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen** zum Inhalt haben. Der Abbruch baulicher Anlagen ist nicht einvernehmenspflichtig. Hier hat die Gemeinde im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens gleichwohl die grundsätzliche Möglichkeit, Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 BauGB zu ergreifen.

In jüngster Zeit hat sich der Abriss von Bausubstanz in einigen Bereichen des Gemeindegebietes nachteilig auf das Ortsbild ausgewirkt, ohne dass die Gemeinde Steuerungsmöglichkeiten ergriffen hat.

► KAP. 1 / SEITE 6

Bebauungspläne eignen sich insbesondere in Bereichen mit hoher baulicher Dynamik zur Sicherung einer ortstypischen Siedlungsstruktur und Steuerung von Entwicklungspotenzialen.

5.2 AUSSENBEREICHSSATZUNG

Im Gemeindegebiet von Roetgen gibt es eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst fünf Teilflächen an drei Standorten im Gemeindegebiet Roetgen:

- den Siedlungsbereich Rotterdell an der Straße Rotterdell zwischen Relais Königsberg und dem Roetgener Ortsteil Rott (Flur 14, Gemarkung Roetgen)
- eine Teilfläche nördlich der Bundesstraße zwischen den Einmündungen der Faulenbruchstraße und der Grünepleistraße (Flur 10, Gemarkung Roetgen) sowie
- drei Teilflächen nördlich der Bundesstraße zwischen den Einmündungen der Grünepleistraße und des Willemslägerwegs (Flure 2 und 3, Gemarkung Roetgen).

In den festgesetzten Bereichen wird durch die Satzung die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen erleichtert, aber kein erweitertes Baurecht geschaffen.

Gem. § 36 Abs. 1 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde (Ausnahme: Abbruch von Gebäuden, siehe oben). Gem. § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Durch die bauliche Veränderung von durch die Außenbereichssatzung erfassten Flächen sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

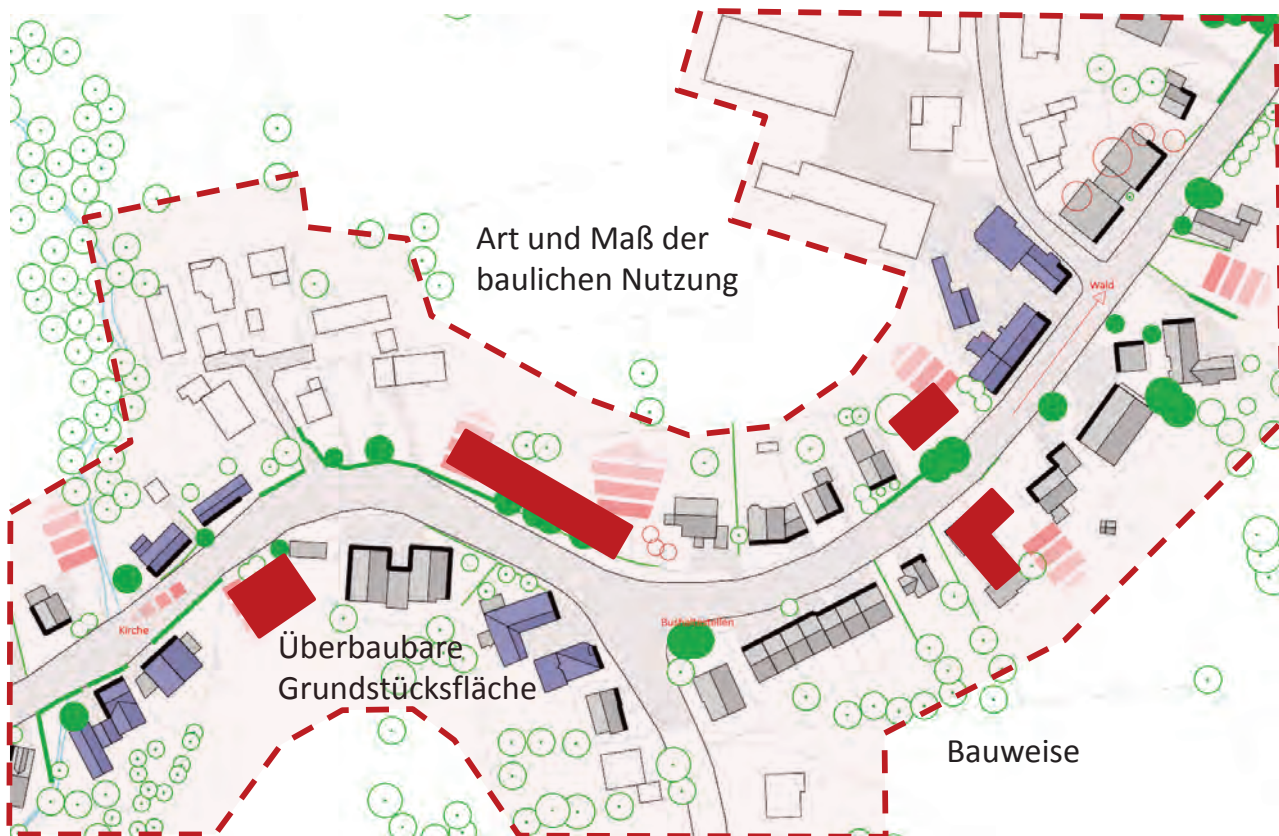


Abb. 142 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 34 BauGB

5.3 INNENBEREICHSSATZUNG

Die im Gemeindegebiet von Roetgen liegenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB (Klarstellungssatzung) sowie Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet wurden (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung), sind durch eine gemeinsame Innenbereichssatzung definiert.

Die im Jahr 1992 erstellte Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen stellt zeichnerisch die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile außerhalb des beplanten Innenbereichs (Bebauungsplangebiete) dar. Grundsätzlich wird ein Baustreifen von 40 m entlang des Straßennetzes als unbeplanter Innenbereich definiert, wobei Stichstraßen zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke sowie eine Bebauung in 2. Reihe nicht zulässig sind (§ 2 Innenbereichssatzung).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Innenbereichssatzung gilt für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Roetgen, Rott und Mulartshütte, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt sind sowie für solche Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet wurden. Durch Bebauungspläne belegte Gemeindeflächen sind von dieser Satzung ausgeschlossen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem Innenbereichssatzungs-Plan durch eine Begrenzungslinie festgelegt. Der Innenbereichssatzungs-Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Die Beurteilung bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung. Stichstraßen zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke sowie eine Bebauung in 2. Reihe sind nicht zulässig.

§ 3 Bindungen für die Erhaltung von Gewässern

Die vorhandenen Gewässer und Quellbereiche sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Uferrandstreifen ist ein Abstand von mind. 5 m zur Böschungskante der Gewässer einzuhalten.

§ 4 Niederschlagswasserbeseitigung

Die unbelasteten Niederschlagswässer der Dachflächen und anderen versiegelten Flächen sind zu versickern oder in die straßenbegleitenden Wegeseitengräben zu leiten. Sofern ein Trennsystem vorhanden, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Der unbeplante Innenbereich ist im Gemeindegebiet von Roetgen größer als der beplante Innenbereich. Damit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach § 34 Abs. 1 BauGB: ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Eine maßgeschneiderte sensible Positionierung von Baukörpern in ein gewachsenes komplexes Raumgefüge ist möglich, aber nicht steuerbar. Die Steuerung der Gestaltung von Gebäuden ist im sogenannten 34er-Bereich grundsätzlich nicht vorgesehen.

Gem. § 36 Abs. 1 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde (Ausnahme: Abbruch von Gebäuden, siehe oben). Gem. § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Die Innenbereichsatzung schafft kein über § 34 BauGB hinausgehendes Baurecht. Den Rahmen für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben bildet die angrenzende Umgebung. Wird der Rahmen durch atypische Bautypologien geprägt, sind Fehlentwicklungen möglich, bzw. nicht auszuschließen.



Abb. 143 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW

5.4 GESTALTUNGSSATZUNG

Gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über:

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken;
2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen oder auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden;
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (§ 9 Abs. 2);
4. die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Campingplätze und Wochenendplätze sowie die Begrünung baulicher Anlagen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen;
5. die Verpflichtung zur Herstellung, das Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen;
6. geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteiles; dabei sind die Ortsteile in der Satzung genau zu bezeichnen.

Mit den Festsetzungen ist kein zeitlicher Realisierungshorizont verbunden.

Aufgrund einer Gestaltungssatzung können keine städtebaulichen Gebote ausgesprochen werden. Das geht nur, wenn die Gestaltfestsetzungen Teil eines Bebauungsplans sind.

Im Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW. Abweichungen (§ 73 BauO NRW) von örtlichen Bauvorschriften werden im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen.

Wenn örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 festgesetzt sind, ist die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen nicht genehmigungsfrei (§ 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW). Ansonsten bedürfen andere, auch gestaltverändernde bauliche Maßnahmen, wie das Anbringen von Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen (§ 65 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW) oder auch das Errichten von Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe außerhalb von reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten (§ 65 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW), also beispielsweise in Dorf- und Kerngebieten keiner Baugenehmigung.

Für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße in Roetgen ist eine Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW beschlossen worden. Die Umsetzung der damit verbundenen Gestaltqualität ist noch nicht abgeschlossen. ► KAP. 3.7 / SEITE 72

Das Gestaltgutachten schlägt das Instrument Gestaltungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet vor. Die zentralen Regelungsinhalte sollten in Form eines Handbuchs bzw. Faltblatts als Information für Bauherren zusammengestellt werden, um die Bauberatung argumentativ zu unterstützen.

5.5 ERHALTUNGSSATZUNG

Gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3) die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Gem. § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Erhaltungsziele müssen in der Satzung erläutert werden.

Für bestehende Bausubstanz wird durch das Erhaltungsgebot nur erreicht, dass die Gebäude so bleiben, wie sie sind. Für notwendige Instandsetzungen muss ein Instandsetzungsgebot ausgesprochen werden.

Eine wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer ist kein Kriterium der Ermessensentscheidung (Schmidt-Eichstaedt et. al. 2003: 489). Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gilt das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Im Zusammenhang mit dem Abriss des „Schmiddehauses“ (Bundesstraße 34) wurde auf Antrag der FDP-Fraktion im Bauausschuss am 01.07.2014 das Instrument „Erhaltungssatzung“ zur Verhinderung des Rückbaus ortsbildprägender Bausubstanz diskutiert. Die Verwaltung kam hier zu folgender Einschätzung:

*„Aus Sicht der Verwaltung besteht auch keine Möglichkeit, eine solche Erhaltungssatzung künftig zu erlassen, da das Gemeindegebiet Roetgen keine klassischen Erhaltungsgebiete mit ortsbildprägendem Charakter aufweist. Selbst im Ortsteil Mulartshütte, in dem einige denkmalgeschützte Objekte vorzufinden sind, lässt sich keine räumliche Gliederung aufweisen, die prägend für das Ortsbild ist.“
(Vorlage A60/671-01/Thelen vom 11.06.2014)*

Diese Einschätzung gilt es aufgrund der Ergebnisse des Gestaltgutachtens neu zu diskutieren.



Abb. 144 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In folgenden Bereichen schlägt das Gestaltgutachten das Instrument Erhaltungssatzung vor:

- Bereich 3 Roetgen, Nördlicher Ortseingang ▶ / KAP. 3.3, SEITE 48
 - Bereich Hauptstraße - Roetgenbach
- Bereich 10 Rott, Erweiterter Dorfkern ▶ / KAP. 3.10, SEITE 92
 - Kreuzungsbereich Bergstraße/Lensbachstraße (Alte Schule),
 - Leistraße
 - Im Städtchen

Erhaltungssatzungen eignen sich insbesondere in Bereichen, in denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

5.6 STÄDTEBAULICHE GEBOTE

Städtebauliche Gebote ergehen als Verwaltungsakt mit folgenden Zielen:

— Baugebot (§ 176 BauGB)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauG kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

- 1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder*
- 2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.*

— Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen.

— Pflanzgebot (§ 178 BauGB)

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

— Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, dass eine bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

- 1. den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann oder*
- 2. Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.*

Mit Ausnahme des Pflanzgebots können alle genannten städtebaulichen Gebote außer in Bebauungsplangebieten auch im unbeplanten Innenbereich angeordnet werden. Üblicherweise werden für die Durchsetzung städtebaulicher Gebote öffentliche Fördermittel zur Verfügung gestellt.

*„Jedes Gebot ist eine Zwangsmaßnahme, die in die Verfügungsfreiheit des Eigentümers eingreift und somit nach dem Grundsatz der Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein muss.“
(Schmidt-Eichstaedt et. al. 2014: S. 498)*

Ein Baugebot ist zulässig, wenn die Bebauung eines Grundstücks wirtschaftlich rentabel ist (objektive wirtschaftliche Zumutbarkeit). Gegen den Eigentümer kann mit dem Bescheid ein Zwangsgeld zur Umsetzung der Maßnahmen festgesetzt werden. Als letztes Mittel kann eine Enteignung (§ 85 Abs. 1 BauG) erfolgen. Durch eine Modernisierung erhält ein Gebäude ein gegenüber dem Ausgangszustand besseres Ausstattungsniveau (beispielsweise durch den Einbau einer Zentralheizung). Die Gemeinde ist verpflichtet, nicht rentierliche Kosten zu tragen. Unterlassene Instandsetzungen sind dagegen dem Eigentümer anzulasten, wenn die mit dem Objekt erzielten Mieteinnahmen zur Durchführung von Instandsetzungen ausreichend waren. Ansonsten ist die Gemeinde zur Mitfinanzierung verpflichtet. Durch städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) können abweichende Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden. Bei Denkmälern ist zu prüfen, inwieweit die Schutzziele nach Denkmalschutzrecht umsetzbar sind. Grundsätzlich sind auch Abbruch- und Beseitigungsverfügungen nach Bauordnungsrecht zu prüfen.

Rückbau- oder Entsiegelungsgebote werden sehr selten ausgesprochen. Das Rückbaugebot richtet sich insbesondere gegen „Schrottimmobilien“. Ein Eigentümer kann durch dieses Gebot verpflichtet werden, den Rückbau einer baulichen Anlage auf seinem Grundstück durch die Gemeinde zu dulden. Der Eigentümer muss Abbruchkosten nur in „Höhe der durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile“ (§ 179 Abs. 4 BauGB) tragen. Nach erfolgtem Abbruch ruht der Kostenerstattungsbetrag als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Bei Pflanzgeboten, Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten kann die Gemeinde auch eine Ersatzvornahme durchführen.

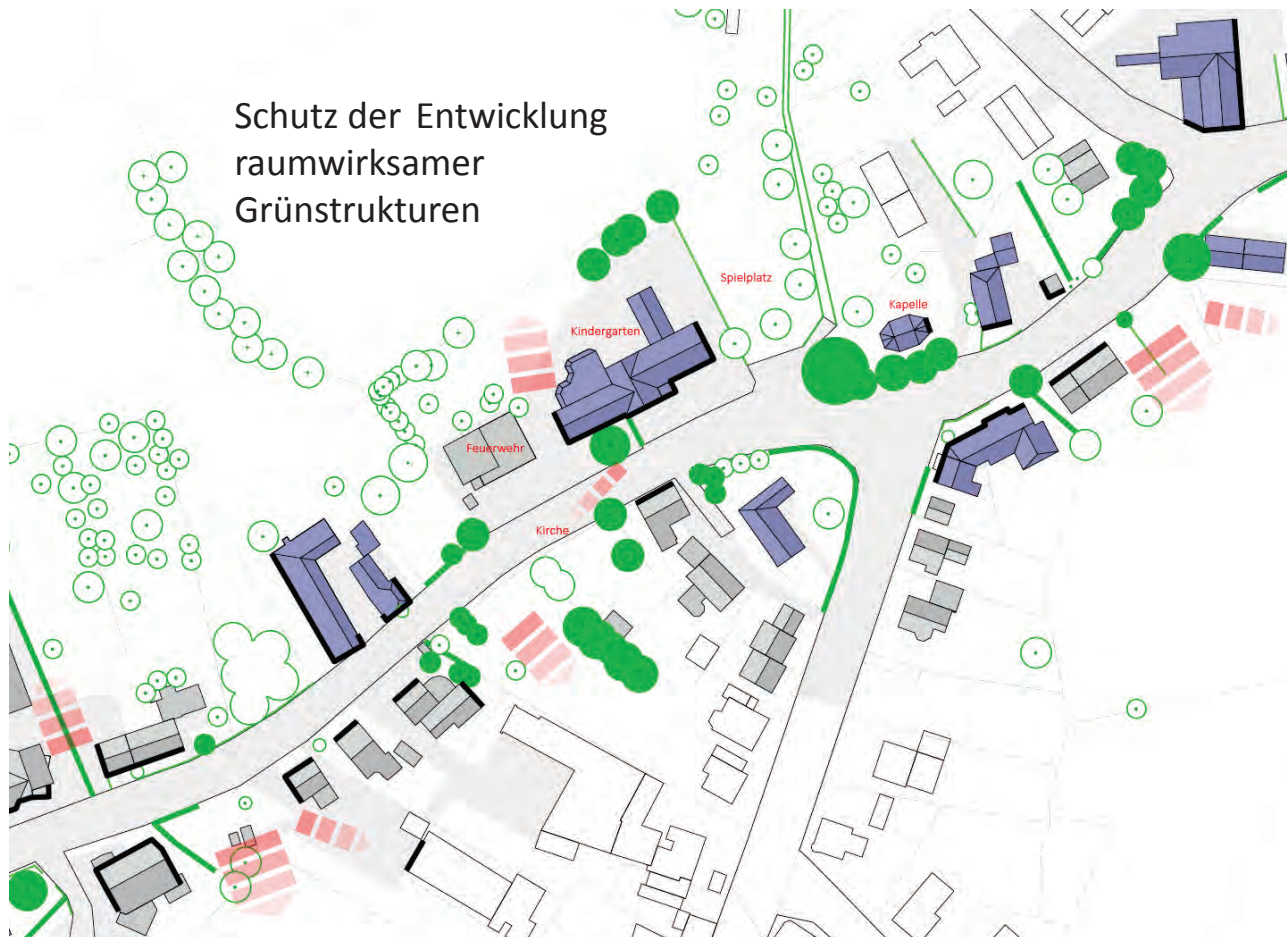


Abb. 145 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 45 LG NRW

5.7 BAUMSCHUTZSATZUNG/GRÜNENTWICKLUNGSSATZUNG

Gemäß § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - NRW -) können die Gemeinden durch Satzung den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne regeln.

Auf Antrag der GRÜNE-Fraktion vom 26.03.2012 wurde der Erlass einer Baumschutzsatzung in die politische Diskussion eingebracht. Der Rat der Gemeinde Roetgen beschloss in seiner Sitzung am 18.12.2012, in einem Arbeitskreis ein Konzept zum Schutz alter ortsbildprägender Laubbäume zu erarbeiten.

Der Vorschlag des Umwelt-, Touristik- und Forstausschusses, durch die Erstellung eines Baumschutzkatasters keine Unterschutzstellung nach pauschalen Kriterien (bspw. ab einem festgelegten Stammumfang), sondern nur individuell Bäume unter Schutz zu stellen, wurde in der Ratssitzung vom 16.12.2014 jedoch abgelehnt. Das vorgeschlagene Baumschutzkataster umfasst 35 Laubbäume im Ortsteil Roetgen, eine Kastanie im Ortsteil Rott und zwei Sommerlinden im Ortsteil Mulartshütte. Grundsätzlich handelt es sich nur um Baumbestand auf öffentlichen Flächen. Vollständig in Privatbesitz befindliche Bäume sollten nur mit Einwilligung des Eigentümers in die Vorschlagsliste aufgenommen werden.

Grundsätzlich ist der Vorschlag ein geeigneter Weg, mit möglichst wenigen Einschränkungen für private Eigentümer ortsbildprägenden Baumbestand zu sichern. Durch ein Baumschutzkataster können ökologische sowie ortsbildprägende, gegebenenfalls auch historische und ästhetische Aspekte bei der Auswahl berücksichtigt werden. Insbesondere können die Wahrnehmung vom Straßenraum oder die Wechselwirkung zwischen schützenswerten Bäumen und näherer (baulicher) Umgebung entscheidende Auswahlkriterien sein. Es können Einzelbäume, Baumgruppen oder auch Alleebäume geschützt werden.

Das Baumschutzkataster sollte zu einer Grünentwicklungssatzung weiterentwickelt werden. Der noch vorhandene dörflich durchgrünte Charakter der Siedlungsstruktur ist zu bewahren. An Stellen, wo dieser Charakter verloren zu gehen droht, sollten gezielt raumwirksame Anpflanzungen erfolgen und vorallem weitere Verluste ortsbildprägender Grünstrukturen verhindert werden.

Mittels einer flächendeckend einheitlichen Grünentwicklungssatzung sollen folgende Ziele erreicht werden:



Abb. 146 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 5 Abs. 1 DSchG NRW

- Schutz besonders raumprägender und für den ländlichen Charakter besonders wichtiger Gehölze (Baumreihen oder Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher,...),
- Verpflichtung zum Ersatz von raumprägenden, aber nicht erhaltenswerten oder abgängigen Gehölzen gemäß regionaltypischer Pflanzliste,
- freie Verfügung der Eigentümer über Gehölze ohne räumliche Relevanz,
- punktueller Schutz ökologisch und historisch besonders schützenswerter Einzelgehölze und Gehölzgruppen (Baumreihen oder Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher,...).

Das Gestaltgutachten schlägt das Instrument Grünentwicklungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet vor, in der mindestens eine verpflichtende Neupflanzung ortstypischer Bäume, wenn Bäume gerodet werden (ggf. auch an anderer Stelle), und der Schutz gestaltprägender Bäume geregelt werden. Darüber hinaus könnten Anregungen für Neupflanzungen nach Ort und Art veröffentlicht werden.

5.8 DENKMALBEREICHSSATZUNG

Im Gemeindegebiet von Roetgen sind 75 Baudenkmäler und 5 Bodendenkmäler in die Denkmalliste eingetragen. Denkmalbereiche sind bisher nicht unter Schutz gestellt.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG NRW sind Denkmalbereiche Mehrheiten von baulichen Anlagen, und zwar auch dann, wenn nicht jede dazugehörige einzelne bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt. Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten sein sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist. Hierzu gehören auch handwerkliche und industrielle Produktionsstätten, sofern sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen.

Gemäß § 5 Abs. 1 DSchG NRW werden Denkmalbereiche durch Satzung der Gemeinde, die der Genehmigung der Oberen Denkmalbehörde bedarf, unter Schutz gestellt. Mit der Unterschutzstellung unterliegt der Denkmalbereich den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Gemäß § 5 Abs. 2 DSchG ist in der Satzung das Gebiet zu bezeichnen, in dem Maßnahmen gemäß § 9 DSchG erlaubnispflichtig sind.

Eine erlaubnispflichtige Maßnahme gemäß § 9 DSchG liegt u. a. vor, wenn Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden soll oder in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

In der Denkmalbereichssatzung ist anzugeben, aus welchen Gründen das Gebiet als Denkmalbereich festgesetzt wird. Dabei sollen Pläne oder zeichnerische, photographische oder photogrammetrische Darstellungen der zu schützenden Silhouette, der baulichen Abfolge der Stadt- oder Ortsbilder, Gesamtanlagen oder Einzelbauten mit der für ihr Erscheinungsbild notwendigen Umgebung (Freiräume, Freiflächen, Sichtbezüge) beigefügt werden. Der Plan oder die Darstellung ist zum Bestandteil der Satzung zu erklären.

In folgenden Bereichen sollte die Unterschutzstellung in Form von Denkmalbereichssatzungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde diskutiert werden:

- Bereich 3 Roetgen, Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße
 - Ensemble um die denkmalgeschützte Kapelle mit der Einmündung Faulenbruchstraße und Rommelweg
- Bereich 5 Roetgen, Dörflich geprägte Wohnstraßen
 - Keusgasse ▶ / KAP. 3.5, SEITE 60
- Bereich 13 Mulartshütte, Dorfkern ▶ / KAP. 3.13, SEITE 110
 - Dorfplatz mit angrenzender Bebauung

5.9 GESTALTUNGSBEIRAT

In größeren Gemeinden ist die Einsetzung von Gestaltungsbeiräten schon übliche Praxis. Im ländlichen Raum sind Gestaltungsbeiräte eher selten.

Ein Gestaltungsbeirat kann die Gemeinde beraten:

- im Zusammenhang mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens,
- wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 67 Abs. 1 BauO NRW).

Der Gestaltungsbeirat berät anhand abgestimmter Kriterien und Parameter zur baulichen Entwicklung, wie sie beispielsweise in Form eines Gestaltungshandbuchs auf Grundlage des Gestaltgutachtens entwickelt werden können:

- Gestaltungsempfehlungen für Bauherren und andere am Bau Beteiligte zu allen gestaltprägenden Elementen (Maßstab, Proportion, Form, Formate, Materialien, Farben, Licht und Beleuchtung, Grünelemente,...)
- Kriterien und Argumentationshilfen für die kommunale Bauberatung und/oder ein externes Beratungsgremium (Gestaltungsbeirat)

Die nachfolgenden Karten zeigen die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente im Vergleich zu den im Rahmen des Gestaltgutachtens empfohlenen planungsrechtlichen Instrumenten.

RECHTSWIRKSAME STEUERUNGSMITTEL

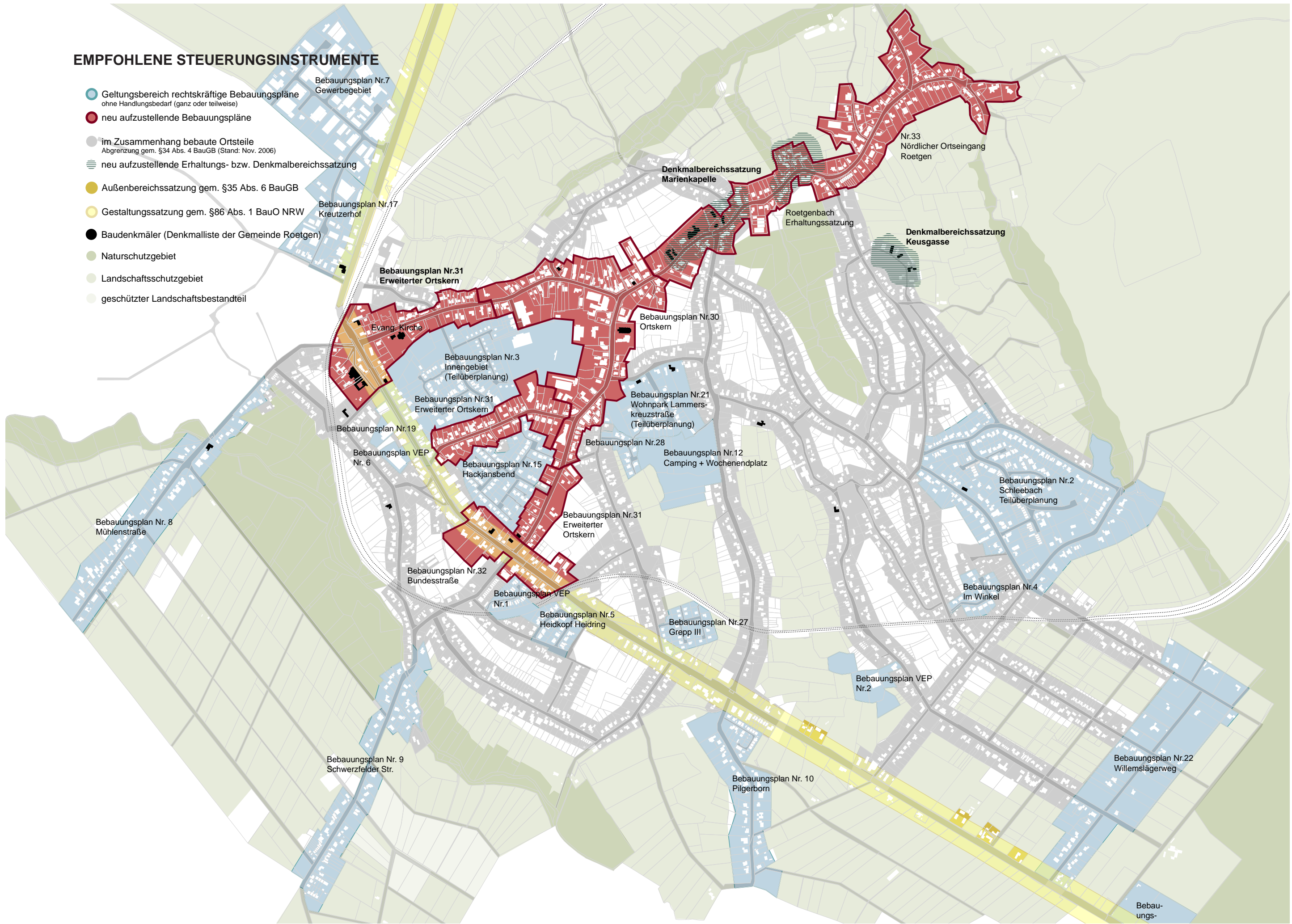
- Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne
- im Zusammenhang bebaute Ortsteile
Abgrenzung gem. §34 Abs. 4 BauGB (Stand: Nov. 2006)
- Außenbereichssatzung gem. §35 Abs. 6 BauGB
- Gestaltungsbereich Gestaltungssatzung gem. §86 Abs. 1 BauO NRW
- Baudenkmäler (Denkmalliste der Gemeinde Roetgen)
- Baumkataster (nicht beschlossen)
- Festsetzung des Landschaftsplans IV „Stolberg - Roetgen“
- Naturschutzgebiet NSG
- Landschaftsschutzgebiet LSG
- geschützter Landschaftsbestandteil (im Siedlungsbereich)



Abb. 147 vorhandene planungsrechtliche Instrumente - Roetgen, auf Grundlage von: Gemeinde Roetgen Innenbereichssatzung Begründung, letzte Änderung: November 2006 - BKR Aachen / ISL September 2016

EMPFOHLENE STEUERUNGSM INSTRUMENTE

- Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne ohne Handlungsbedarf (ganz oder teilweise)
- neu aufzustellende Bebauungspläne
- im Zusammenhang bebaute Ortsteile Abgrenzung gem. §34 Abs. 4 BauGB (Stand: Nov. 2006)
- ▨ neu aufzustellende Erhaltungs- bzw. Denkmalsbereichssatzung
- Außenbereichssatzung gem. §35 Abs. 6 BauGB
- Gestaltungssatzung gem. §86 Abs. 1 BauO NRW
- Baudenkmäler (Denkmalliste der Gemeinde Roetgen)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil





Vorhandene Steuerungsinstrumente

- Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne
- im Zusammenhang bebaute Ortsteile
Abgrenzung gem. §34 Abs. 4 BauGB (Stand: Nov. 2006)
- Außenbereichssatzung gem. §35 Abs. 6 BauGB
- Gestaltungsbereich Gestaltungssatzung gem. §86 Abs. 1 BauO NRW
- Baudenkmäler (Denkmaliste der Gemeinde Roetgen)
- Baumkataster (nicht beschlossen)
- Festsetzung des Landschaftsplans IV „Stolberg - Roetgen“
- Naturschutzgebiet NSG
- Landschaftsschutzgebiet LSG
- geschützter Landschaftsbestandteil (im Siedlungsbereich)

Abb. 149 vorhandene planungsrechtliche Instrumente - Rott und Mulartshütte, auf Grundlage von: Gemeinde Roetgen Innenbereichssatzung Begründung, letzte Änderung: November 2006 - BKR Aachen / ISL September 2016



Empfohlene Steuerungsinstrumente

- Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne ohne Handlungsbedarf (ganz oder teilweise)
- neu aufzustellende Bebauungspläne
- im Zusammenhang bebaute Ortsteile Abgrenzung gem. §34 Abs. 4 BauGB (Stand: Nov. 2006)
- ▨ neu aufzustellende Erhaltungs- bzw. Denkmalbereichssatzung
- Außenbereichssatzung gem. §35 Abs. 6 BauGB
- Gestaltungssatzung gem. §86 Abs. 1 BauO NRW
- Baudenkmäler (Denkmalliste der Gemeinde Roetgen)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil

Abb. 150 Planungsrechtliche Instrumente - Empfehlungen Rott und Mulartshütte / ISL, August 2016

5.10 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Der Ortsteil Roetgen besteht aus vielen sehr verschiedenen aber in sich relativ homogenen Bereichen, für die sich unterschiedliche Atmosphären, Prägungen, Sensibilitäten und Entwicklungsdynamiken beschreiben lassen. Für die Bereiche werden entsprechend differenzierte Maßnahmen und Instrumente vorgeschlagen. In den sensiblen Bereichen mit hoher Dynamik Instrumente mit hohem Steuerungspotential, wie Bebauungspläne zur Bestandssicherung oder sensiblen Steuerung von Entwicklungen, und in Bereichen, die nicht so im öffentlichen Fokus stehen, in sich heterogener sind oder derzeit keinem hohem Veränderungsdruck unterliegen, eher weichere Instrumente und Maßnahmen, wie die schon bestehenden Vorgaben der Innenbereichssatzung mit ergänzenden Gestaltvorgaben.

Im Ortsteil Roetgen liegt der wesentliche Handlungs- und Steuerungsbedarf im Ortskern, im erweiterten Ortskern sowie an der Verlängerung der Hauptstraße und an der Bundesstraße. Für den Ortskern wird zusätzlich zu den generellen bestandsorientierten Maßnahmen eine umfassende städtebaulich Entwicklungsplanung empfohlen, um dem erkennbaren Entwicklungsdruck gerecht zu werden.

Neben den quasi-homogenen Bereichen gibt es besonders prägende und sensible Orte, die von historischer Substanz geprägte ortstypische Strukturen aufweisen. Für diese Orte sollten die Möglichkeiten der Erhaltung und des Denkmalschutzes ausgelotet und soweit möglich genutzt werden.

Anders als im Ortsteil Roetgen sind die Kernbereiche in den Ortsteilen Rott und Mulartshütte historisch gewachsen und weitgehend von ortstypischen Gebäuden geprägt, die angrenzenden Erweiterungen sind später hinzugefügt worden.

Für den Ortskern, den erweiterten Ortskern und die Ortsdurchfahrt von Rott werden Bebauungspläne zur Bestandssicherung und sensiblen Steuerung von Ergänzungen und Entwicklungen der Struktur empfohlen. In Mulartshütte liegt der Fokus deutlich stärker auf der Sicherung der wertvollen historischen Substanz, weil eine bauliche Entwicklung im Auenbereich bis auf Umbaumaßnahmen und geringfügige Erweiterungen ausgeschlossen ist.

Der Einsatz der beschriebenen Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt soll den Neubau und die Entwicklung der vorhandenen Bausubstanz ermöglichen und fördern unter Berücksichtigung folgender gestalterischer Prämissen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen städtebaulichen Struktur und des vorhandenen durchgrünten Charakters,
- Sicherung historisch geprägter Strukturen und besonders sensibler Orte,
- Erhaltung und Förderung regionaltypischer Architektur- und Freiraumgestalt,
- Erhaltung und Entwicklung der raumprägenden Gehölzstrukturen zur Bewahrung und Steigerung der ortsspezifischen „dörflich grünen“ Atmosphären und ökologischen Wertigkeit.

In der folgenden Tabelle werden die in diesem Kapitel diskutierten möglichen Steuerungsinstrumente vergleichend gegenübergestellt.

INSTRUMENTE ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

REGELUNGS- GEGENSTAND

STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN DER GEMEINDE

Bebauungsplan
§ 30 BauGB (beplanter Innenbereich)

Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB, insbesondere bestandsbezogene Festsetzung und gestaltbezogene Festsetzungen einschließlich Festsetzungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei genehmigungsfreien Wohngebäuden: Erklärung der Gemeinde, dass Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 67 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW); vorläufige Untersagung gem. § 15 BauGB

im bauaufsichtlichen Verfahren: Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 BauGB (Veränderungssperre) und 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) nach Unterrichtung durch die Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens; gemeindliches Einvernehmen im Falle der §§ 31 und 33 BauGB

Innenbereichssatzung
§ 34 Abs. 4 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

Definition der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (außerhalb von Bebauungsplänen)

im bauaufsichtlichen Verfahren: Genehmigung durch Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben, die Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben oder der Ausübung freier Berufe dienen und deren Nebenanlagen, in definierten Außenbereichsflächen liegen

im bauaufsichtlichen Verfahren: Genehmigung durch Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde

Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschriften entsprechend dem Katalog § 86 Abs. 1 BauO NRW

im bauaufsichtlichen Verfahren: Prüfung der Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauO durch die Bauaufsichtsbehörde; Abweichungen (§ 73 BauO NRW) von örtlichen Bauvorschriften werden im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen; Genehmigungspflicht für Änderung der äußeren Gestaltung, wenn örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW vorhanden

DURCHSETZBARKEIT UND KONTROLLE

KOSTEN SEITENS DER GEMEINDE

KOMMENTAR

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

grundsätzlich keine Kosten

Bebauungspläne eignen sich insbesondere in Bereichen mit hoher baulicher Dynamik zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt.

Mit den Festsetzungen ist kein zeitlicher Realisierungshorizont verbunden, so dass ein Eigentümer nur durch Bescheid in Verbindung mit einem städtebaulichen Gebot verpflichtet werden kann, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen zu bebauen bzw. ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen anzupassen.

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

grundsätzlich keine Kosten

Innenbereichsatzungen schaffen kein über § 34 BauGB hinausgehendes Baurecht. Den Rahmen für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben bildet die angrenzende Umgebung. Wird der Rahmen durch atypische Bautypologien geprägt, sind weitere Fehlentwicklungen möglich.

Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

grundsätzlich keine Kosten

Durch die bauliche Veränderung von durch die Außenbereichssatzung erfassten Flächen sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Errichtung, Änderung von baulichen Anlagen
Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen

grundsätzlich keine Kosten

Mit den Festsetzungen ist kein zeitlicher Realisierungshorizont verbunden. Aufgrund einer Gestaltungssatzung können keine städtebaulichen Gebote ausgesprochen werden. Das geht nur, wenn die Gestaltfestsetzungen Teil eines Bebauungsplans sind.

INSTRUMENTE ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT	REGELUNGS- GEGENSTAND	STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN DER GEMEINDE
Erhaltungssatzung	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	im bauaufsichtlichen Verfahren: Genehmigung durch Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Zurückstellung von Baugesuchen (§15 BauGB) im Zusammenhang mit genehmigungs- und zustimmungsfreien Vorhaben: Genehmigung durch die Gemeinde
Städtebauliche Gebote	Baugebot Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Pflanzgebot Rückbau- und Entsiege- lungsgebot	Verwaltungsakt
Grünentwicklungssatzung	Erhalt ortsbildprägender Laubbäume auf privaten Flächen	Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde für die Beseitigung von Bäumen ggf. mit Auflagen zu Ersatzpflanzungen
Denkmalbereichssatzung	Erhalt von Stadtgrundrissen, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteilen und -vierteln, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzügen, baulichen Gesamtanlagen und Einzelbauten sowie deren engere Umgebung	Genehmigung durch die Gemeinde unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde

DURCHSETZBARKEIT UND
KONTROLLE

KOSTEN SEITENS DER
GEMEINDE

KOMMENTAR

Errichtung, Rückbau, Änderung oder
Nutzungsänderung von baulichen
Anlagen

Übernahmeanspruch des
Eigentümers gegenüber
der Gemeinde (§ 40 Abs. 2
BauGB)

Erhaltungssatzungen eignen sich
insbesondere in Bereichen, in denen
bauliche Anlagen allein oder im
Zusammenhang mit anderen baulichen
Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt
oder das Landschaftsbild prägen oder
sonst von städtebaulicher, insbesondere
geschichtlicher oder künstlerischer
Bedeutung sind.

Ersatzvornahme
Zwangsgeld
Enteignung

Übernahmeanspruch des
Eigentümers gegenüber der
Gemeinde
(§ 40 Abs. 2 BauGB)

ggf. Übernahme nicht
rentierlicher Kosten

„Jedes Gebot ist eine Zwangsmaßnahme,
die in die Verfügungsfreiheit des
Eigentümers eingreift und somit nach
dem Grundsatz der Notwendigkeit und
Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein
muss.“ (Schmidt-Eichstaedt et. al. 2014: S.
498)

Ordnungswidrigkeiten

ggf. Personalkosten zur Pflege
des Baumkatasters

Beseitigung, Veränderung,
Verbringung an einen anderen
Ort, Nutzungsänderung von
Baudenkmalen oder ortsfeste
Bodendenkmäler

grundsätzlich keine Kosten

In der Gemeinde Roetgen sind bisher keine
Denkmalbereiche unter Schutz gestellt.

Errichtung, Veränderung oder
Beseitigung von baulichen Anlagen
in der engeren Umgebung von
Baudenkmalern oder ortsfesten
Bodendenkmälern

6. BÜRGERBEFRAGUNG

56

Orte

Roetgen

Markieren Sie mit den Zahlen 1 und 2 zwei Bereiche, die Ihnen besonders gut gefallen und mit 3 und 4 zwei Bereiche auf dem Stadtplan, die Ihnen nicht zusagen. Beschreiben Sie in den dafür vorgesehenen Feldern stichpunktartig Ihre Entscheidungen.

Diese Orte gefallen mir gut (Begründung)

1. Zentrum, Marktplatz
2. Natur, schöne Ufer

Diese Orte sagen mir nicht zu (Begründung)

3. öffentliche Marktplatz und Natur
4. keine Weiterführende Schule vor Ort

Zur besseren Auswertung wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie folgende Angaben machen könnten:

Geschlecht
 weiblich männlich

Alter
 0 - 11 Jahre 12 - 17 Jahre
 18 - 30 Jahre 31 - 40 Jahre
 41 - 65 Jahre über 65 Jahre

Wohnort
 Roetgen Mulartshütte
 Rott

städtelbau | RWTH AACHEN UNIVERSITY




Abb. 151 Beispiel eines ausgefüllten Fragebogens für den Ortsteil Roetgen

88

Orte

Rott - Mulartshütte

Markieren Sie mit den Zahlen 1 und 2 zwei Bereiche, die Ihnen besonders gut gefallen und mit 3 und 4 zwei Bereiche auf dem Stadtplan, die Ihnen nicht zusagen. Beschreiben Sie in den dafür vorgesehenen Feldern stichpunktartig Ihre Entscheidungen.

Diese Orte gefallen mir gut (Begründung)

1. Das gut gepflegte Fachwerkhaus (Altes Jagdhaus) prägt das Ortsbild.
2. Das alte Backsteinhaus repräsentiert die typische Bauweise und wird von den Mülkern liebevoll gepflegt.

Diese Orte sagen mir nicht zu (Begründung)

3. Das mit fertig gestelltes Bauernhaus an der Mülken Str. wirkt den Ortskern stark ab.
4. Die halb verfallenen Hütten/Garagen wirken sehr ungepflegt (bes. nach in Benutzung), etc.

Zur besseren Auswertung wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie folgende Angaben machen könnten:

Geschlecht
 weiblich männlich

Alter
 0 - 11 Jahre 12 - 17 Jahre
 18 - 30 Jahre 31 - 40 Jahre
 41 - 65 Jahre über 65 Jahre

Wohnort
 Roetgen Mulartshütte
 Rott

städtelbau | RWTH AACHEN UNIVERSITY




Abb. 152 Beispiel eines ausgefüllten Fragebogens für die Ortsteile Rott und Mulartshütte

6.1 INHALTE DER FRAGEBÖGEN UND DURCHFÜHRUNG DER BEFRAGUNG

Die im September und Oktober 2015 in allen Ortsteilen mit Hilfe von selbst auszufüllenden Fragebögen durchgeführte Befragung der Öffentlichkeit hatte das Ziel, auf Grundlage der subjektiven Wahrnehmung von Bürgerinnen und Bürgern (vereinzelt auch Besucherinnen und Besuchern der Gemeinde) Hinweise auf gute bzw. problematische Orte im Gemeindegebiet zu sammeln. Die Befragten waren zusätzlich aufgefordert, die Gründe dafür zu benennen, warum ihnen diese Orte gut gefallen oder nicht zusagen.

Der links angeordnete Textblock des Fragebogens gliederte sich entsprechend in zwei zentrale Teile:

> „Diese Orte gefallen mir gut (Begründung)“

> „Diese Orte sagen mir nicht zu (Begründung)“

Für beide Kategorien war Raum für jeweils 2 Nennungen vorgesehen.

Im unteren Drittel des Textblocks konnten persönliche Angaben zu Geschlecht, Alter und Wohnort gemacht werden.

Für den Ortsteil Roetgen bzw. Rott und Mulartshütte wurden unterschiedliche Fragebögen ausgegeben, auf denen jeweils ein entsprechender Kartenausschnitt abgebildet war, um die Ortsnennungen in der Karte markieren zu können. ► KAP. ABB. 151 / SEITE 146

Die zu beantwortenden Fragen waren gleichlautend, so dass es den Befragten auch möglich war, Orte im gesamten Gemeindegebiet zu benennen, auch wenn sie auf der Karte des Fragebogens nicht verortet werden konnten.

Die Fragebögen wurden an zwei Tagen über mehrere Stunden öffentlich verteilt und Rückläufe direkt wieder entgegengenommen: in Roetgen am Markt, auf dem Netto-Parkplatz an der Bundesstraße und bei der Kirche in Rott. Zusätzlich wurden auch in Vereinen, innerhalb der Verwaltung und in der Grundschule weitere Fragebögen verteilt, die mit einer längeren Rücklauffrist beantwortet werden konnten.

Insgesamt haben 258 Personen teilgenommen, davon haben 147 Personen den Fragebogen für Roetgen und 111 Personen den Fragebogen für Rott und Mulartshütte ausgefüllt.

Im Folgenden werden zunächst die Befragungsergebnisse auf Gemeindeebene dargestellt.

► KAP. 6.2 / SEITE 148

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Befragungsergebnisse für die Ortsteile Rott und Mulartshütte mit besonderen Differenzierungen dargestellt und mit räumlichen Auswertungen verbildlicht.

► KAP. 6.3 / SEITE 150, KAP. 6.4 / SEITE 158

6.2 BEFRAGUNGSERGEBNISSE AUF GEMEINDEEBENE

6.2.1 PERSÖNLICHE DATEN DER BEFRAGUNGSTEILNEHMER

Die Auswertung der persönlichen Daten der Befragungsteilnehmer zeigt, dass mehr Frauen als Männer teilgenommen haben. Dadurch sind Meinungen von Frauen im Vergleich zur Bevölkerungsstruktur im Rahmen der Umfrage leicht überrepräsentiert.

Auch die Verteilung auf die Altersgruppen entspricht nicht genau der tatsächlichen Altersstruktur der Gemeinde insgesamt, zeigt aber zumindest, dass alle Altersgruppen vertreten sind.

Bezogen auf den Wohnort kommen 135 der 258 Befragten aus Roetgen (52 %), 53 Personen aus Rott (21%) und 40 Personen aus Mulartshütte (16 %). 30 Personen haben keine Angaben zum Wohnort gemacht bzw. haben ihren Wohnort außerhalb Roetgens.

Geschlecht der Befragten	258	
weiblich	150	58,1 %
männlich	94	36,4 %
keine Angabe	14	5,5 %

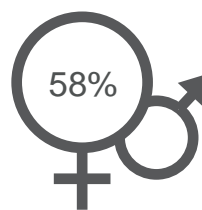


Abb. 153 Tabelle zu den Geschlechtern der Befragten aller Orte

Alter der Befragten	258	
0 - 11	8	3,1 %
12 - 17	32	12,4 %
18 - 30	17	6,6 %
31 - 40	23	8,9 %
41 - 65	107	41,5 %
65 - xx	64	24,8 %
keine Angabe	7	2,7 %

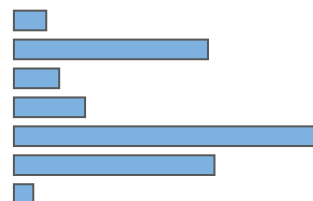


Abb. 154 Verteilung der Befragten auf die Altersgruppen

Wohnorte der Befragten	258	
Roetgen	135	52,3 %
Rott	53	20,6 %
Mulartshütte	40	15,5 %
anderer Wohnort	21	8,1 %
keine Angabe	9	3,5 %

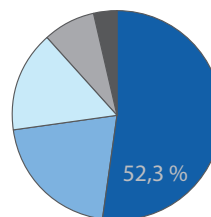


Abb. 155 Verteilung der Befragten nach Wohnort

6.2.2 ORTSNENNUNGEN

Insgesamt wurden 258 Fragebögen ausgewertet, wovon 147 Fragebögen für den Ortsteil Roetgen (rd.57%) und 111 Fragebögen für die Ortsteile Rott und Mulartshütte (rd. 43 %) ausgefüllt wurden.

Die Befragten haben 812 mal Orte benannt, wovon 414 Nennungen als „Orte, die mir gut gefallen“ und 398 Nennungen als „Orte, die mir nicht zusagen“ bewertet wurden.

Nicht alle Teilnehmer der Befragung haben also jeweils zwei gute bzw. problematische Orte benannt (theoretisch im Fragebogen vorgesehene Ortsnennungen insgesamt: $4 \times 258 = 1032$). Trotzdem ist die Zahl der Nennungen sehr hoch und zwischen den beiden Kategorien „gut“ und „problematisch“ entsprechend den Vorgaben des Fragebogens auch relativ ausgeglichen.

Viele Orte wurden natürlich mehrfach benannt. Trotzdem bleibt mit 188 verschiedenen Orten noch eine weite Streuung guter und schlechter Orte im Gemeindegebiet: 115 liegen im Ortsteil Roetgen und 73 in den Ortsteilen Rott und Mulartshütte. ► KAP. ABB. 158 / SEITE 149

ausgegebene Fragebögen	258		
mögliche Ortsangaben	1032	100 %	
tatsächliche Ortsangaben	812	76,5 %	



Abb. 157 Tabelle zu ausgegebenen Fragebögen in allen Orten

188 genannte Orte



Abb. 156 Diagramm zur Gegenüberstellung aller positiven und negativen Stimmen

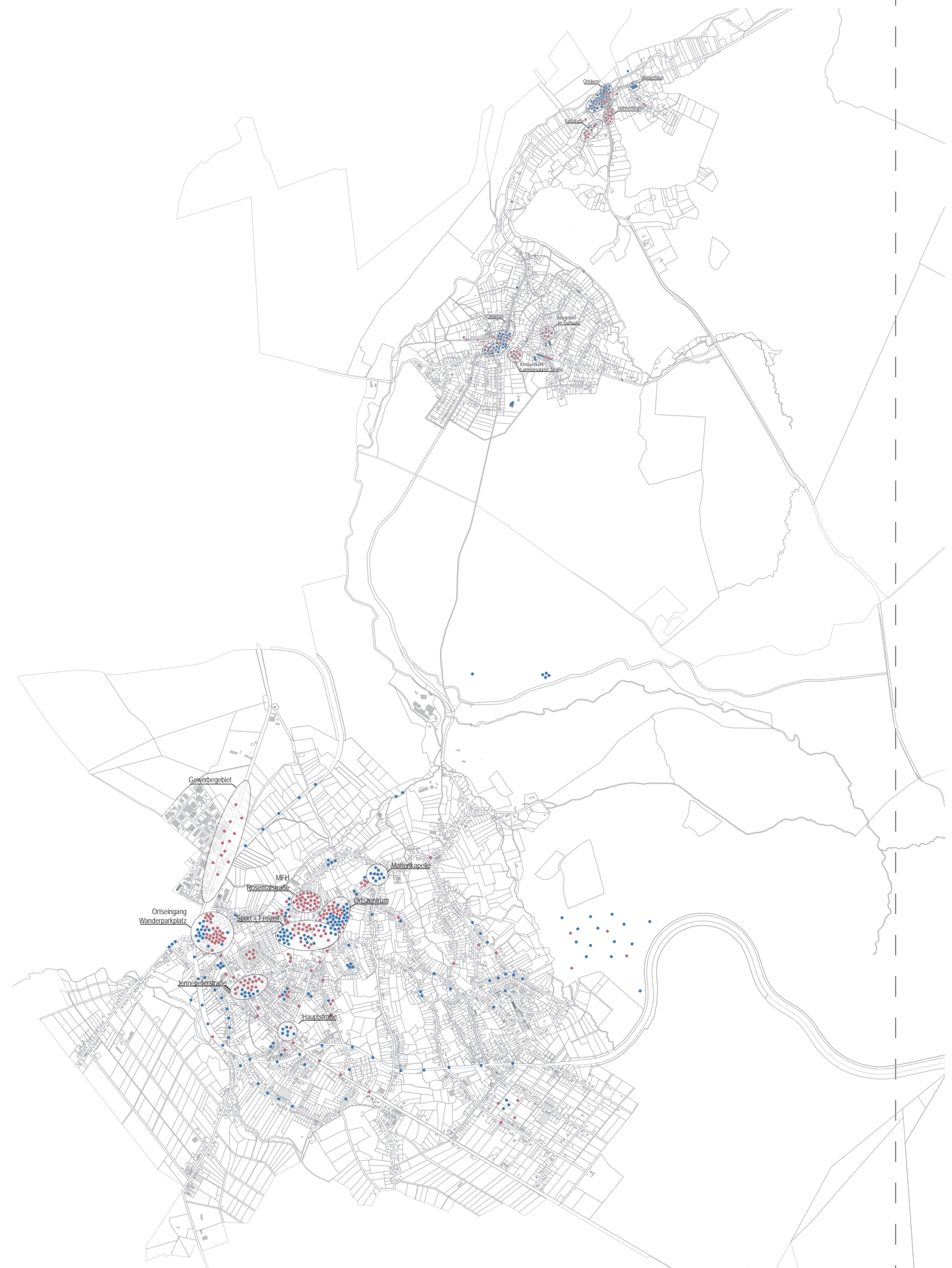


Abb. 158 Verteilung der als gut bzw. problematisch bewerteten Orte im Gemeindegebiet (insgesamt 188)

6.2.3 BEGRÜNDUNGSKATEGORIEN DER GENANNTEN ORTE

Die Nennung von insgesamt 812 Orte wurde in 729 Fällen begründet. Die individuellen Begründungen, warum die Befragten einen Ort als gut oder problematisch bewerten, wurden einer von sieben Begründungskategorien zugeordnet. Hierbei beziehen sich die ersten drei Kategorien auf gestalterische Aspekte. Die Kategorien Verkehr (Punkt 4), Nahversorgung (Punkt 5), Bildung, Kultur und Freizeit (Punkt 6) und Sonstiges (Punkt 7) werden mit ausgewertet, haben für das Gestaltgutachten jedoch eine untergeordnete Bedeutung.

Betrachtet man die auf gestalterische Aspekte bezogenen Begründungskategorien, die mit mit fast 60% aller Nennungen (416 von 729 Begründungen) die wichtigste Begründung für die Auswahl guter und problematischer Orte waren, zeigt sich, dass sich positive (212) und negative (204) Stimmen insgesamt ungefähr die Waage halten. Die Gestalt der Landschaft wird mit 73 positiven zu 6 negativen Stimmen als sehr positiv wahrgenommen, wohingegen die Gestalt öffentlicher Bereiche als überwiegend negativ wahrgenommen wird (73 positive : 141 negativen Stimmen). Die Tatsache, dass fast 30 % aller Begründungen die Gestalt des öffentlichen Bereiches thematisieren, zeigt, dass dieses Thema von zentralem öffentlichen Interesse zu sein scheint.

In der Tendenz stimmt das für die Gemeinde Roetgen insgesamt bewertete Ergebnis auch bezogen auf die Ortsteile: Die Gestalt der umgebenden Landschaft wird mehrheitlich positiv bewertet, die Gestalt öffentlicher Bereiche wird überwiegend negativ bewertet. Insgesamt überwiegen in Rott in Bezug auf die Gestaltqualität die positiven Stimmen deutlich, während in Roetgen die Gestaltqualität deutlich schlechter bewertet wird.

Die Kategorien vier bis sieben sollen hier nur kurz bewertet werden: Die Befragten sind mit der Nahversorgung, dem Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot mehrheitlich zufrieden, wohingegen die Verkehrssituation fast ausschließlich negativ bewertet wird.

Begründungskategorien	Ortsteil Roetgen			Ortsteil Rott			Gemeinde Roetgen		
	positiv	negativ	gesamt	positiv	negativ	gesamt	positiv	negativ	gesamt
1. Gestalt - privater Bereich	33	40	73	33	17	50	66	57	123
2. Gestalt - öffentlicher Bereich	46	105	151	27	36	63	73	141	214
3. Gestalt - Landschaft, Umgebung	46	4	50	27	2	29	73	6	79
Kategorien 1 - 3	125	149	274	87	55	142	212	204	416
4. Verkehr	4	46	50	8	70	78	12	116	128
5. Nahversorgung, Dienstleistung	26	7	33	14	10	24	40	17	57
6. Bildung, Kultur, Freizeit	46	5	51	22	5	27	68	10	78
7. Sonstiges	16	15	31	10	9	19	26	24	50
Kategorien 4 - 7	92	73	165	54	94	148	146	167	313
Alle Kategorien	217	222	439	141	149	290	358	371	729

Abb. 159 Übersichtstabelle zu den Begründungskategorien

6.3 BEFRAGUNGSERGEBNISSE ORTSTEIL ROETGEN

6.3.1 PERSÖNLICHE DATEN BEFRAGUNGSTEILNEHMER

Die Auswertung der persönlichen Daten der Befragungsteilnehmer zeigt, dass mehr Frauen als Männer teilgenommen haben. Dadurch sind Meinungen von Frauen im Vergleich zur Bevölkerungsstruktur im Rahmen der Umfrage leicht überrepräsentiert.

Auch die Verteilung auf die Altersgruppen entspricht nicht genau der tatsächlichen Altersstruktur der Gemeinde insgesamt, zeigt aber zumindest, dass alle Altersgruppen vertreten sind.

Bezogen auf den Wohnort kommen 118 der 147 Befragten aus Roetgen (ca. 80 %) und 9 Personen aus Rott (ca. 6 %). 20 Personen haben keine Angaben zum Wohnort gemacht bzw. haben ihren Wohnort außerhalb Roetgens.

Geschlecht der Befragten	147	
weiblich	89	60,6 %
männlich	52	35,4 %
keine Angabe	6	4,0 %

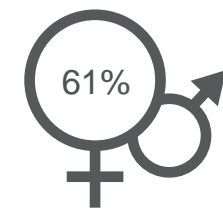


Abb. 160 Tabelle zu den Geschlechtern der Befragten Roetgens

Alter der Befragten	147	
0 - 11	5	3,4 %
12 - 17	30	20,4 %
18 - 30	10	6,8 %
31 - 40	11	7,5 %
41 - 65	55	37,4 %
65 - xx	32	21,8 %
keine Angabe	4	2,7 %

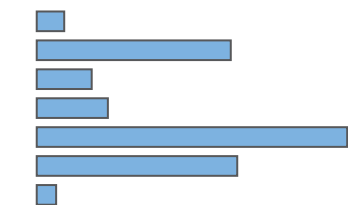


Abb. 161 Tabelle zu den Altersgruppen der Befragten Roetgens

Wohnorte der Befragten	147	
Roetgen	118	80,3 %
Rott	9	6,2 %
außerhalb	15	10,2 %
keine Angabe	5	3,4 %

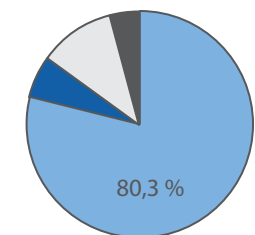


Abb. 162 Tabelle zu den Wohnorten der Befragten Roetgens

6.3.2 ORTSNENNUNGEN

Im Ortsteil Roetgen wurden insgesamt 147 Fragebögen ausgewertet. Die Befragten haben 492 Orte benannt, wovon 251 Orte als „Orte, die mir gut gefallen“ und 241 Orte als „Orte, die mir nicht zusagen“ bewertet wurden.

Nicht alle Teilnehmer der Befragung haben also jeweils zwei gute bzw. problematische Orte benannt (theoretisch im Fragebogen vorgesehene Ortsnennungen insgesamt: $4 \times 147 = 588$). Trotzdem ist die Zahl der Nennungen sehr hoch und zwischen den beiden Kategorien „gut“ und „problematisch“ entsprechend den Vorgaben des Fragebogens auch relativ ausgeglichen.

Viele Orte wurden natürlich mehrfach benannt. Trotzdem ist mit 115 verschiedenen Orten noch eine weite Streuung guter und schlechter Orte im Ortsteil Roetgen vorhanden.

ausgegebene Fragebögen	147	
mögliche Ortsangaben	588	100 %
tatsächliche Ortsangaben	492	83,7 %

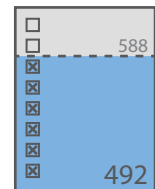


Abb. 163 Tabelle zu ausgegebenen Fragebögen in Roetgen

115 genannte Orte



Abb. 164 Diagramm zur Gegenüberstellung der positiven und negativen Stimmen in Roetgen

Die 492 genannten guten bzw. problematischen Orte werden in der nachfolgenden Tabelle verschiedenen Bereichen zugeordnet, zusammengefasst und entsprechend ihrer positiven bzw. negativen Begründung dargestellt. Die nebenstehende Karte stellt die Verortung bildlich dar.

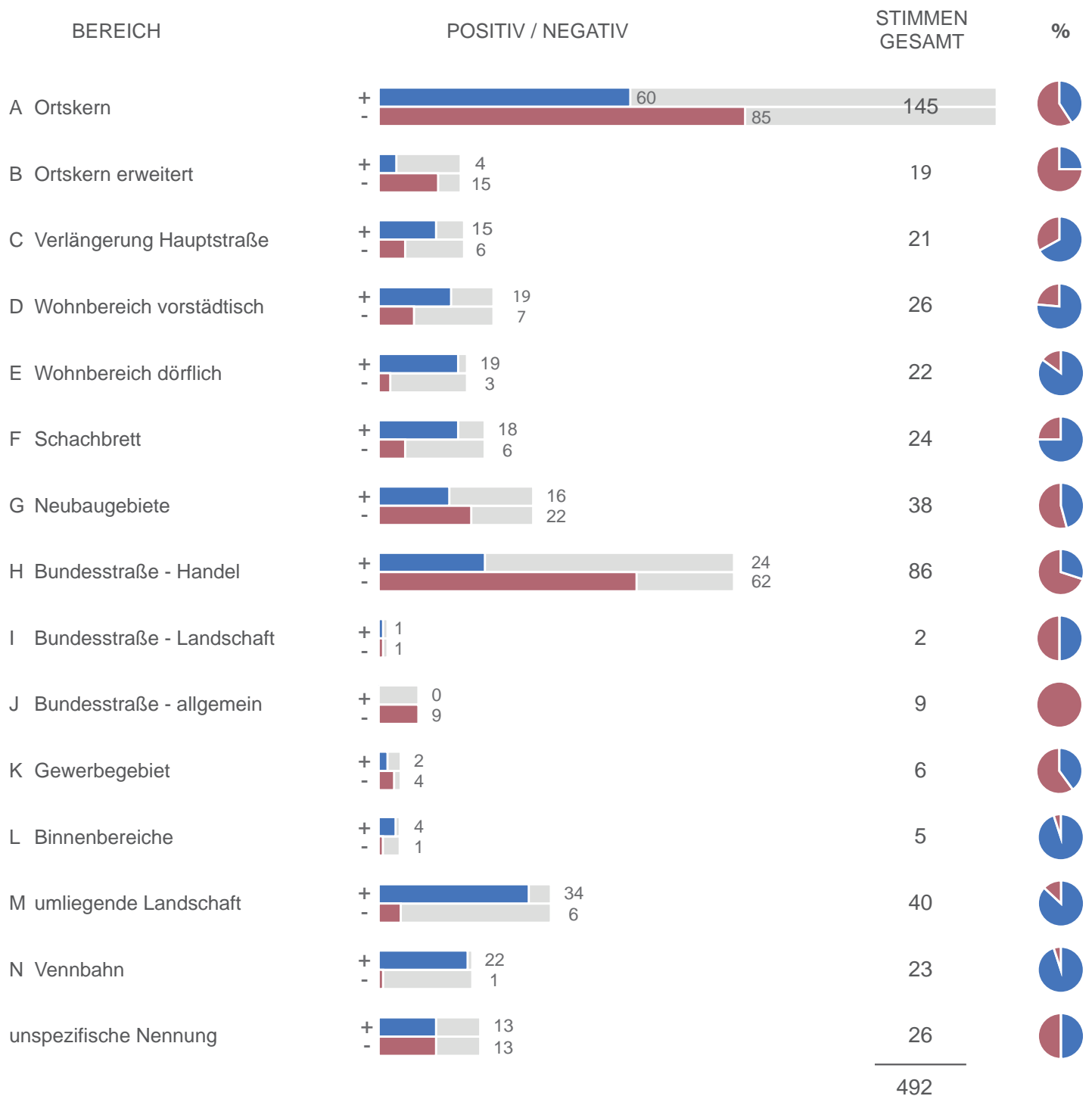


Abb. 165 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen

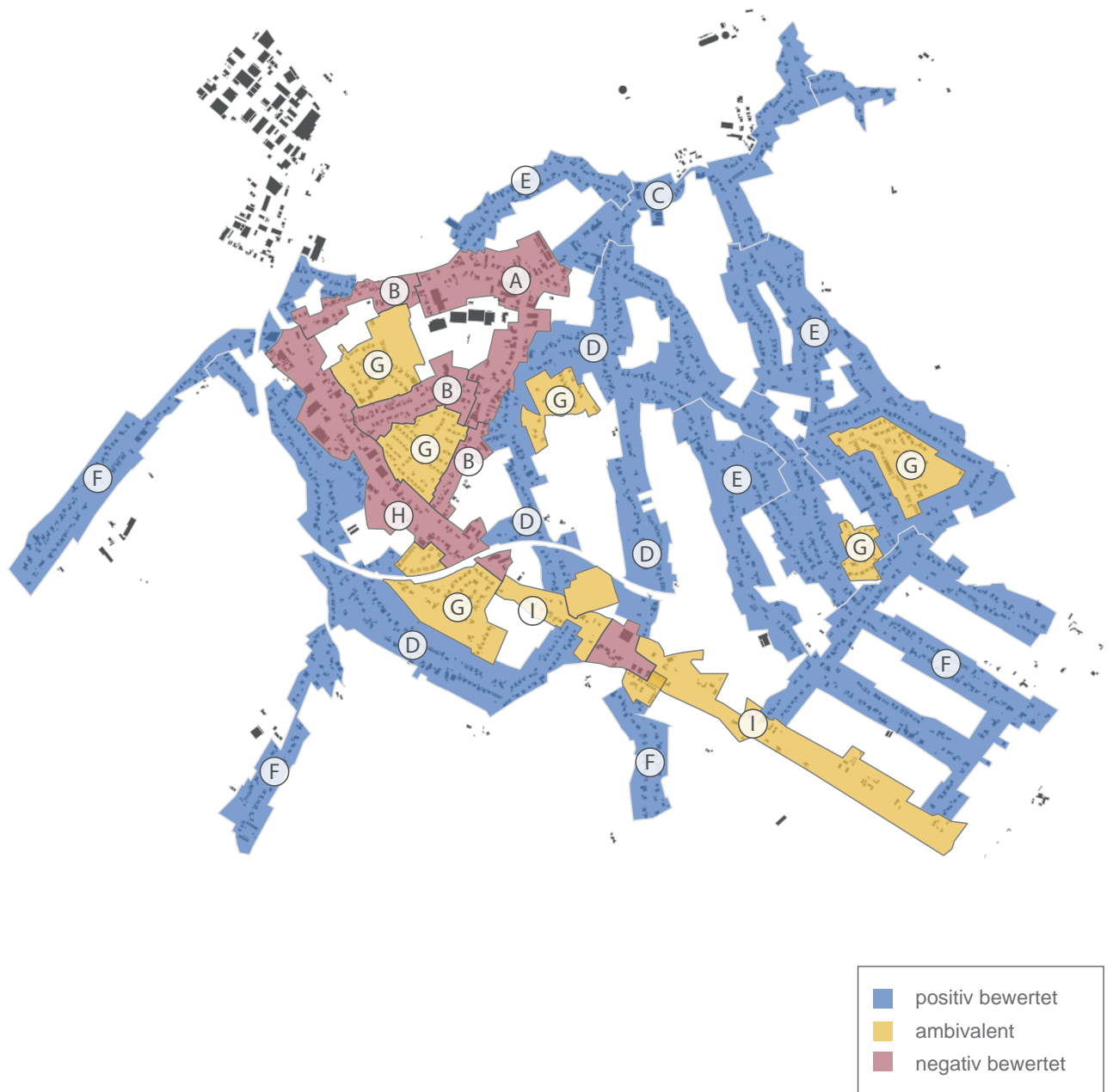


Abb. 166 Kartographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen

Von den 492 genannten guten bzw. problematischen Orte wurden **274** Orte aus gestalterischen Gründen benannt. Die Auswertung in der nachfolgenden Tabelle ordnet diese Orte verschiedenen Bereichen zu, fasst sie zusammen und stellt sie entsprechend ihrer positiven bzw. negativen Begründung dar. Die nebenstehende Karte stellt die Verortung bildlich dar: Es ergibt sich das gleiche Bild wie bei Berücksichtigung aller Begründungskategorien.

BEREICH	POSITIV / NEGATIV	STIMMEN GESAMT	%
A Ortskern	+ 16 - 62	78	
B Ortskern erweitert	+ 2 - 12	14	
C Verlängerung Hauptstraße	+ 13 - 6	19	
D Wohnbereich vorstädtisch	+ 13 - 3	16	
E Wohnbereich dörflich	+ 18 - 2	20	
F Schachbrett	+ 10 - 3	13	
G Neubaugebiete	+ 11 - 19	30	
H Bundesstraße - Handel	+ 2 - 28	30	
I Bundesstraße - Landschaft	+ 1 - 1	2	
J Bundesstraße - allgemein	+ 0 - 1	1	
K Gewerbegebiet	+ 1 - 2	3	
L Binnenbereiche	+ 4 - 1	5	
M umliegende Landschaft	+ 19 - 4	23	
N Vennbahn	+ 8 - 1	9	
unspezifische Nennung	+ 6 - 4	11	
		274	

Abb. 167 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen

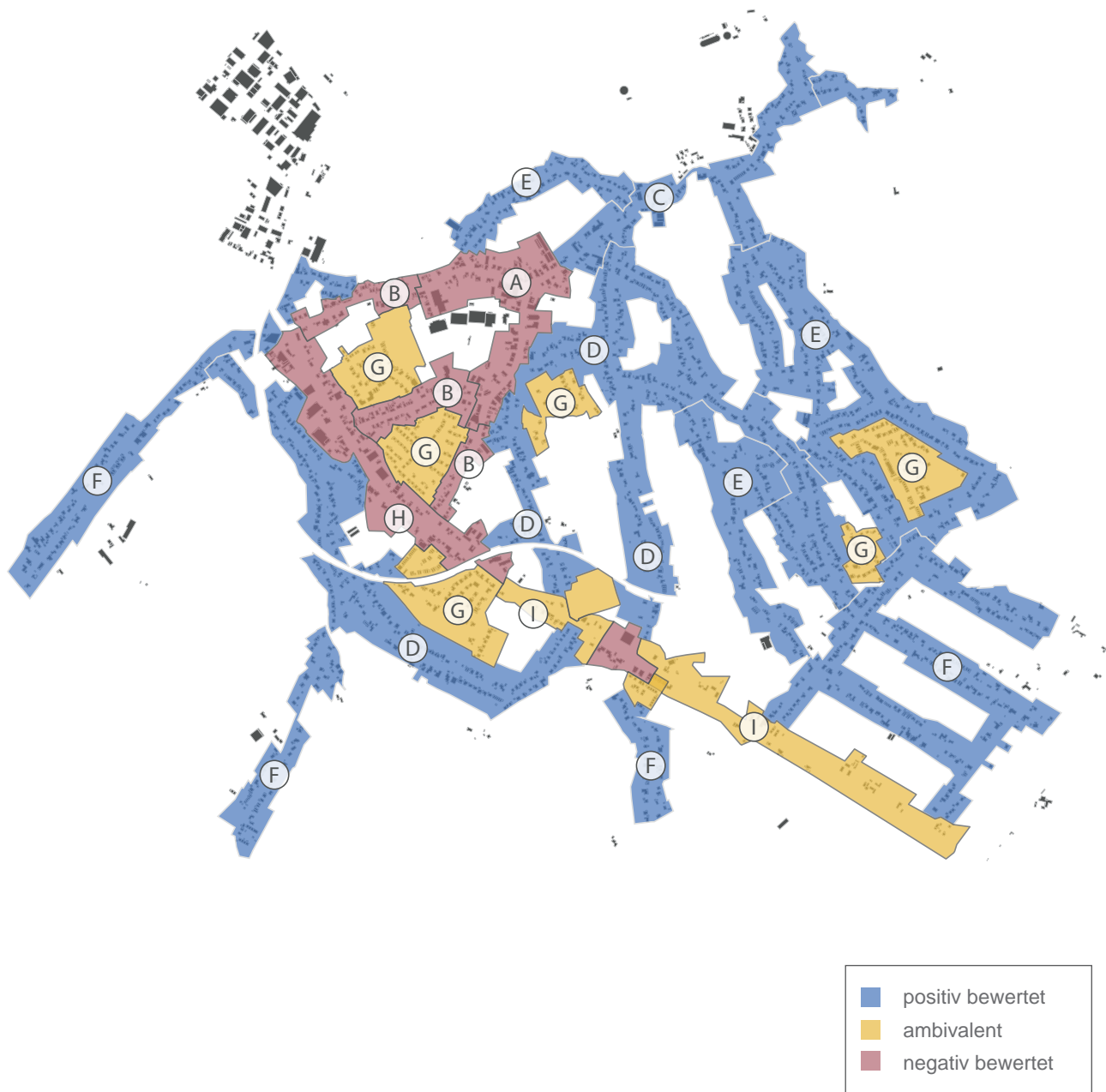


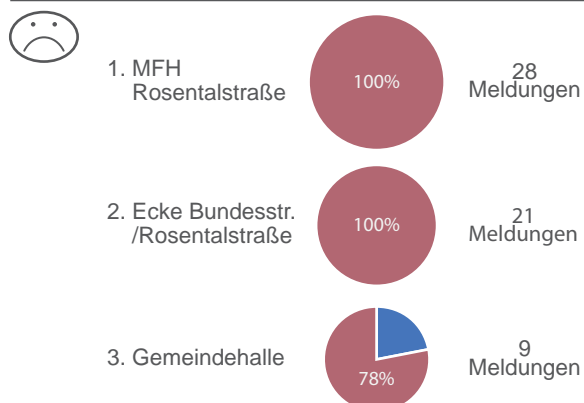
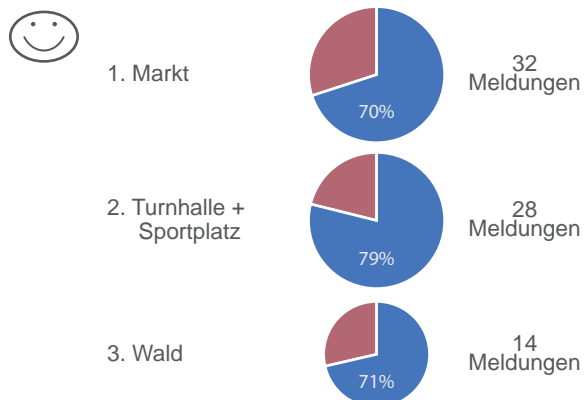
Abb. 168 Kartographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen

Für den Ortsteil Roetgen ergibt sich durch die Verortung der Befragungsergebnisse ein sehr eindeutiges Bild:

Während die zentralen Durchgangs- und Zufahrtstraßen (Rosentalstraße, Jennepeterstraße, Hauptstraße und Bundesstraße zwischen Rosentalstraße und Hauptstraße) eher negativ bewertet werden, werden die Wohnstraßen östlich und südlich der zentralen Ortslage eher positiv bewertet. Kein eindeutiges Meinungsbild besteht bei der Bewertung nachverdichteter Innenbereiche und des östlichen Abschnitts der Bundesstraße.

Das Bewertungsbild ändert sich auch nicht, wenn ausschließlich gestalterische Kriterien bei den Ortsnennungen berücksichtigt werden. Als „guter Ort“ wurde am häufigsten der Markt (insgesamt 17 Nennungen, davon 65 % positiv) genannt, gefolgt von der Vennbahn (insgesamt 9 Nennungen, davon 88 % positiv) und dem Bereich um die Marienkapelle (insgesamt 8 Nennungen, davon 100 % positiv). Besonders kritisch wird der Bau von Mehrfamilienhäusern an der Rosentalstraße gesehen (insgesamt 27 Nennungen, davon 100 % negativ). Auch die Ortseinfahrt und die Gemeindehalle erhalten negative Kritik.

alle Begründungskategorien



Begründungskategorien 1-3 - Gestalt

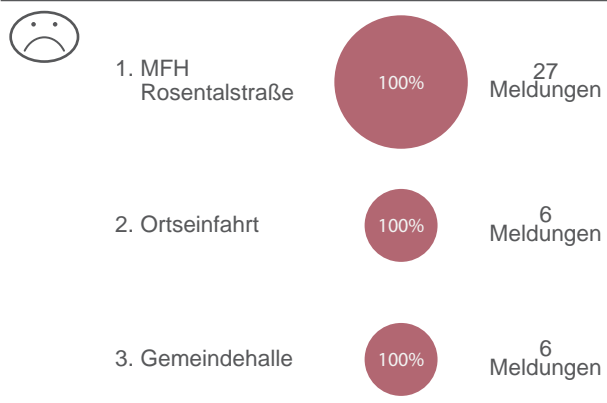
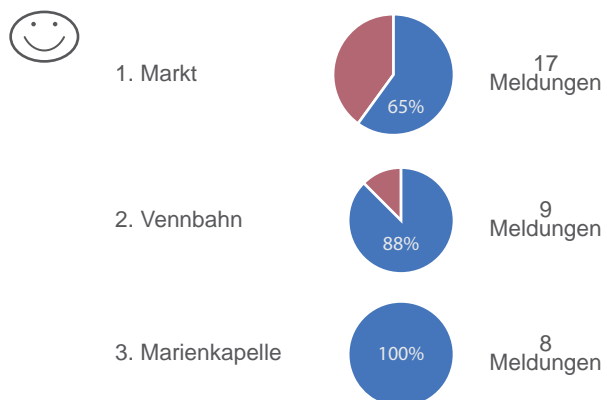


Abb. 169 Gegenüberstellung der auffälligsten und häufigsten Ortsmeldungen für den Ortsteil Roetgen, links nach allen Begründungskategorien, rechts ausschließlich nach Gestaltungsgründen.

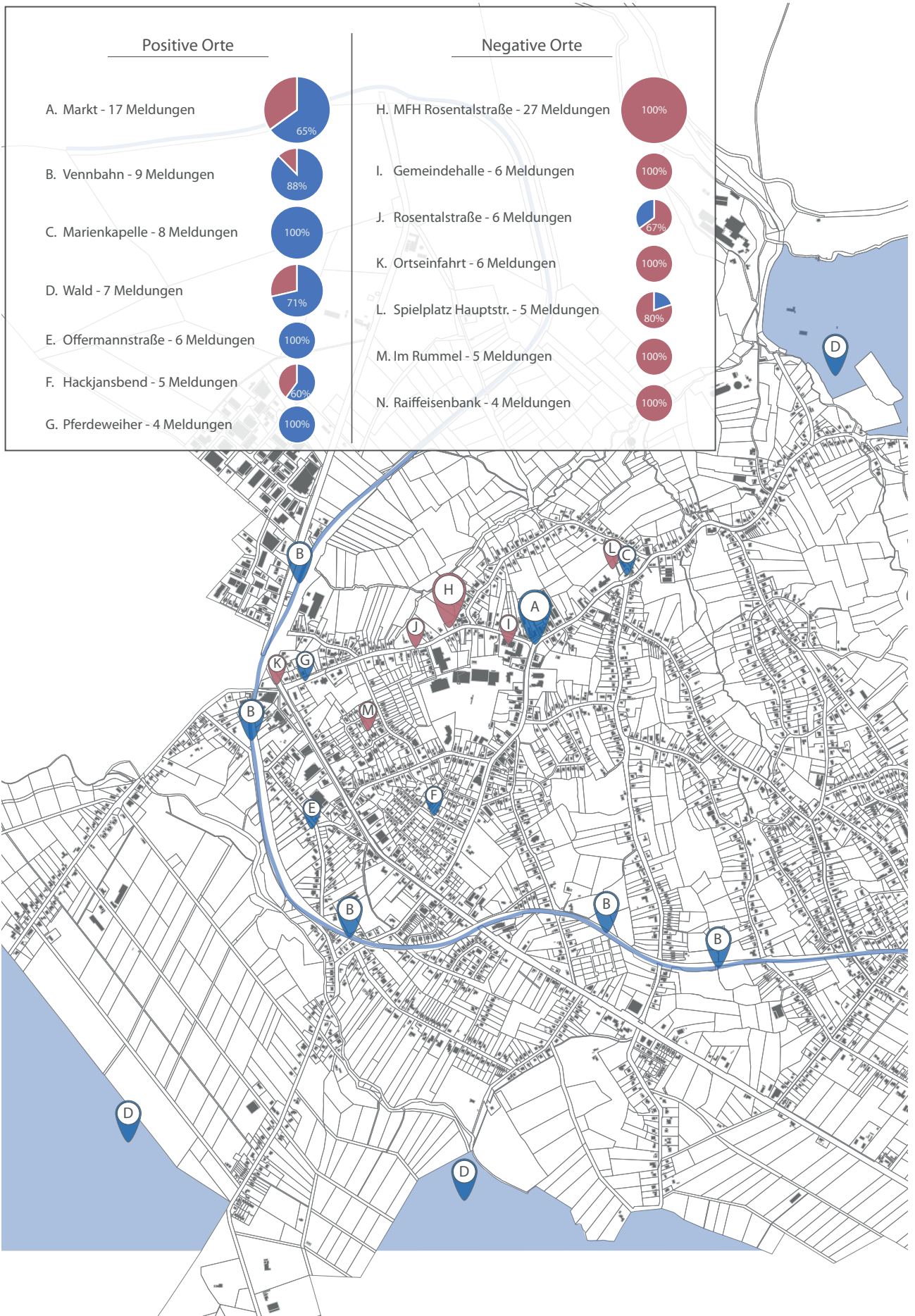


Abb. 170 Die am häufigsten genannten Orte (von insgesamt 274 genannten Orten) für den Ortsteil Roetgen ausschließlich nach Gestaltungsgründen.

6.4 BEFRAGUNGSERGEBNISSE ORTSTEILE ROTT UND MULARTSHÜTTE

6.4.1 PERSÖNLICHE DATEN BEFRAGUNGSTEILNEHMER

Die Auswertung der persönlichen Daten der Befragungsteilnehmer zeigt, dass mehr Frauen als Männer teilgenommen haben. Dadurch sind Meinungen von Frauen im Vergleich zur Bevölkerungsstruktur im Rahmen der Umfrage leicht überrepräsentiert.

Auch die Verteilung auf die Altersgruppen entspricht nicht genau der tatsächlichen Altersstruktur der Gemeinde insgesamt, zeigt aber zumindest, dass alle Altersgruppen vertreten sind.

Bezogen auf den Wohnort kommen 44 der 111 Befragten aus Rott (ca. 40 %), 40 Personen aus Mulartshütte (ca. 36 %) und 17 Personen aus Roetgen (ca. 16 %). 10 Personen haben keine Angaben zum Wohnort gemacht bzw. haben ihren Wohnort außerhalb Roetgens.

Geschlecht der Befragten	111	
weiblich	61	55,0 %
männlich	42	37,8 %
keine Angabe	8	7,2 %

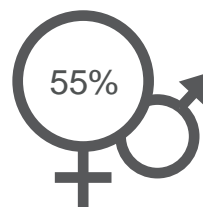


Abb. 171 Tabelle zu den Geschlechtern der Befragten in Rott und Mulartshütte

Alter der Befragten	111	
0 - 11	3	2,7 %
12 - 17	2	1,8 %
18 - 30	7	6,4 %
31 - 40	12	10,8 %
41 - 65	52	46,8 %
65 - xx	32	28,8 %
keine Angabe	3	2,7 %

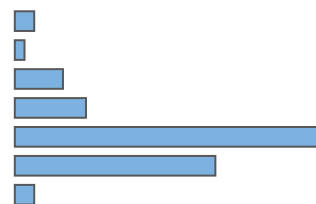


Abb. 172 Tabelle zu den Altersgruppen der Befragten in Rotts und Mulartshütte

Wohnorte der Befragten	111	
▀ Rott	44	39,6 %
▀ Mulartshütte	40	36,0 %
▀ Roetgen	17	16,4 %
▀ außerhalb	6	5,4 %
▀ keine Angabe	4	3,6 %

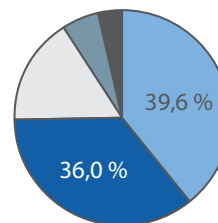


Abb. 173 Tabelle zu den Wohnorten der Befragten in Rott und Mulartshütte

6.4.2 ORTSNENNUNGEN

In den Ortsteilen Rott und Mulartshütte wurden insgesamt 111 Fragebögen ausgewertet. Die Befragten haben 320 Orte benannt, wovon 163 Orte als „Orte, die mir gut gefallen“ und 157 Orte als „Orte, die mir nicht zusagen“ bewertet wurden.

Nicht alle Teilnehmer der Befragung haben also jeweils zwei gute bzw. problematische Orte benannt (theoretisch im Fragebogen vorgesehene Ortsnennungen insgesamt: $4 \times 111 = 444$). Trotzdem ist die Zahl der Nennungen sehr hoch und zwischen den beiden Kategorien „gut“ und „problematisch“ entsprechend den Vorgaben des Fragebogens auch relativ ausgeglichen.

Viele Orte wurden natürlich mehrfach benannt. Trotzdem ist mit 73 verschiedenen Orten noch eine weite Streuung guter und schlechter Orte in den Ortsteilen Rott und Mulartshütte vorhanden.

73 genannte Orte



Abb. 175 Diagramm zur Gegenüberstellung der positiven und negativen Stimmen in Rott und Mulartshütte

ausgegebene Fragebögen	111	
mögliche Ortsangaben	444	100 %
tatsächliche Ortsangaben	320	72,0 %



Abb. 174 Tabelle zu ausgegebenen Fragebögen in Rott und Mulartshütte

Die 320 genannten, guten bzw. problematischen Orte werden in der nachfolgenden Tabelle verschiedenen Bereichen zugeordnet, zusammengefasst und entsprechend ihrer positiven bzw. negativen Begründung dargestellt. Die nebenstehende Karte stellt die Verortung bildlich dar.

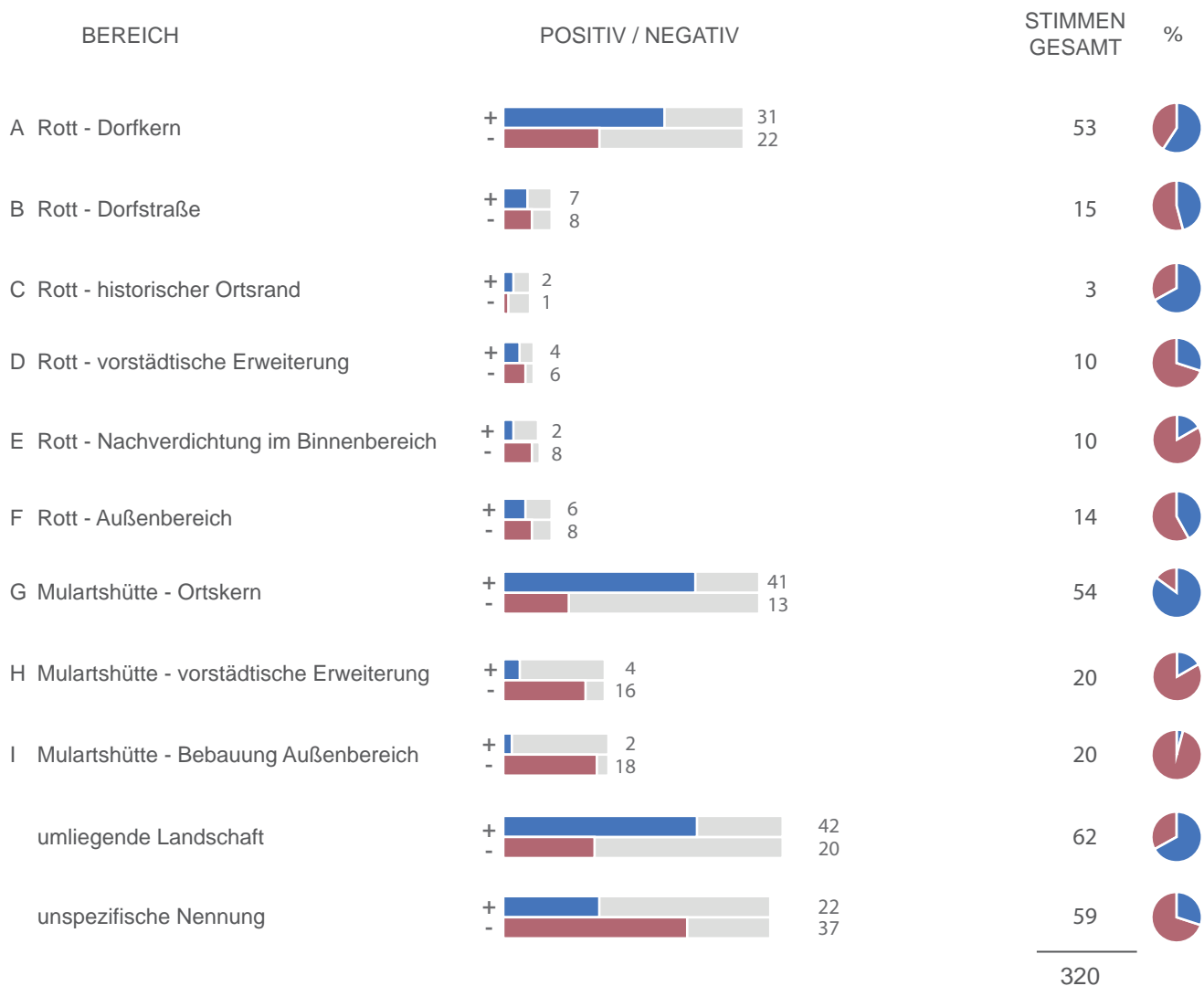


Abb. 176 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte

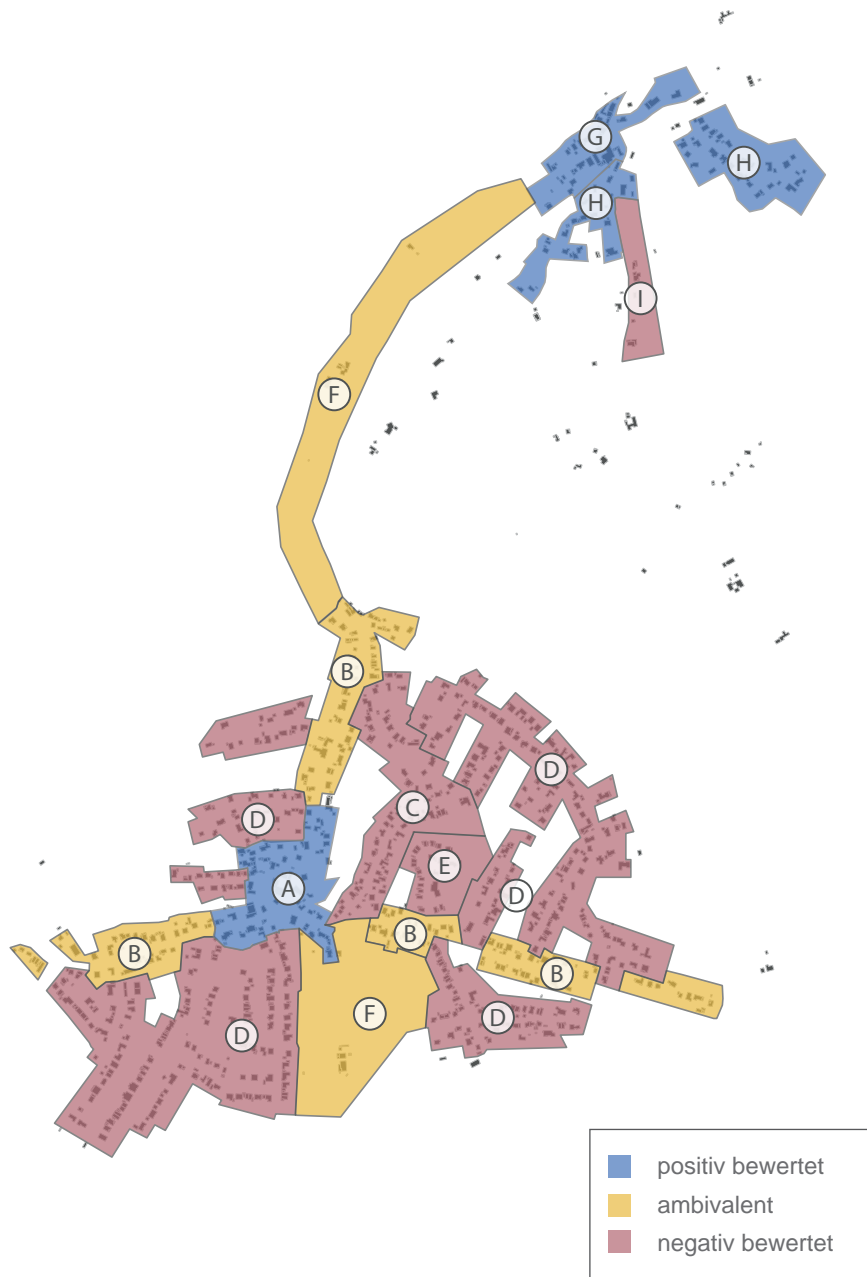


Abb. 177 Kartographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte

Von den 320 genannten guten bzw. problematischen Orte wurden 142 Orte aus gestalterischen Gründen benannt. Die Auswertung in der nachfolgenden Tabelle ordnet diese Orte verschiedenen Bereichen zu, fasst sie zusammen und stellt sie entsprechend ihrer positiven bzw. negativen Begründung dar. Die nebenstehende Karte stellt die Verortung bildlich dar: Es ergibt sich das gleiche Bild wie bei Berücksichtigung aller Begründungskategorien.




















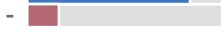













BEREICH	POSITIV / NEGATIV	STIMMEN GESAMT	%
A Rott - Dorfkern	+  11 -  6	17	
B Rott - Dorfstraße	+  2 -  2	4	
C Rott - historischer Ortsrand	+  2 -  0	2	
D Rott - vorstädtische Erweiterung	+  2 -  4	6	
E Rott - Nachverdichtung im Binnenbereich	+  0 -  6	6	
F Rott - Außenbereich	+  3 -  3	6	
G Mulartshütte - Ortskern	+  31 -  6	37	
H Mulartshütte - vorstädtische Erweiterung	+  2 -  8	10	
I Mulartshütte - Bebauung Außenbereich	+  1 -  5	6	
umliegende Landschaft	+  25 -  6	31	
unspezifische Nutzung	+  8 -  9	17	
		142	

Abb. 178 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte

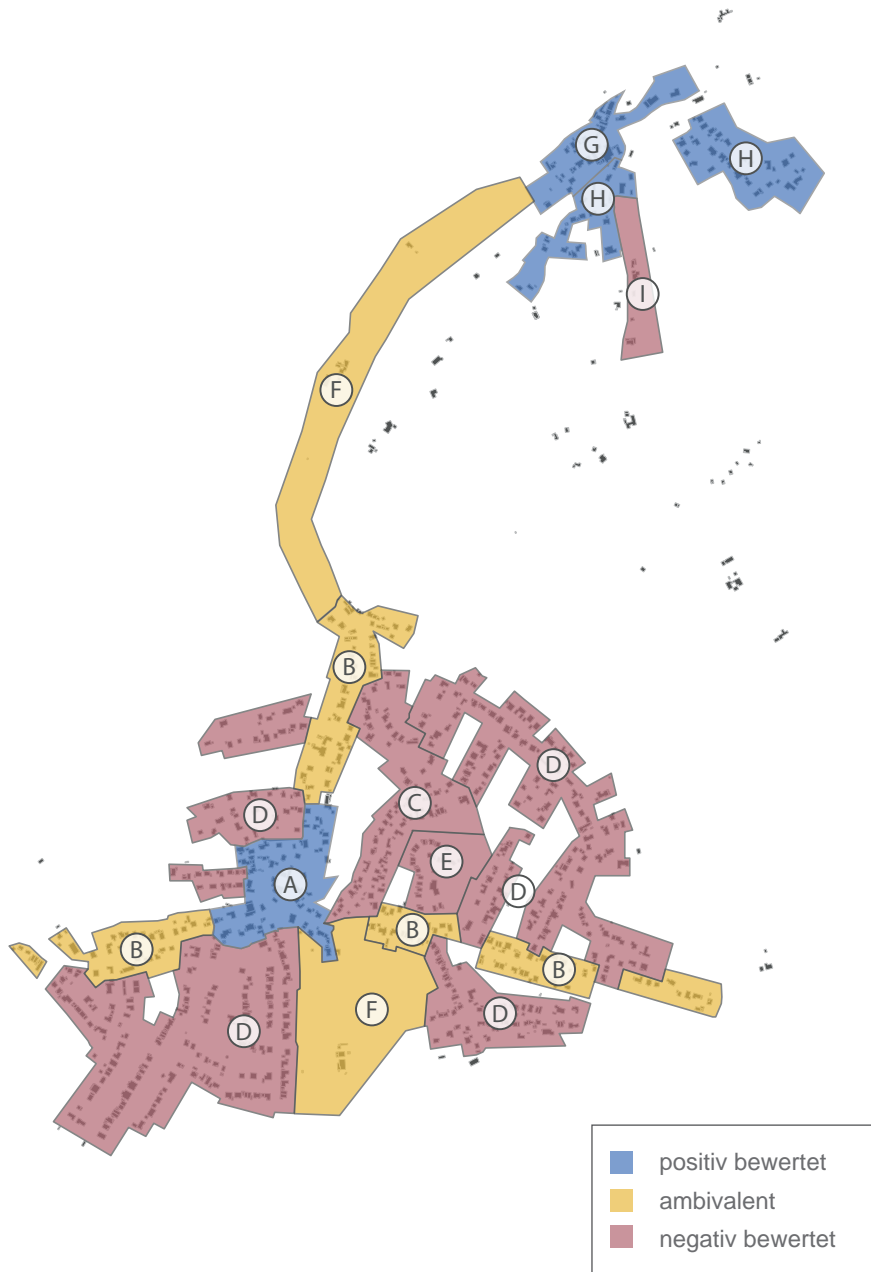


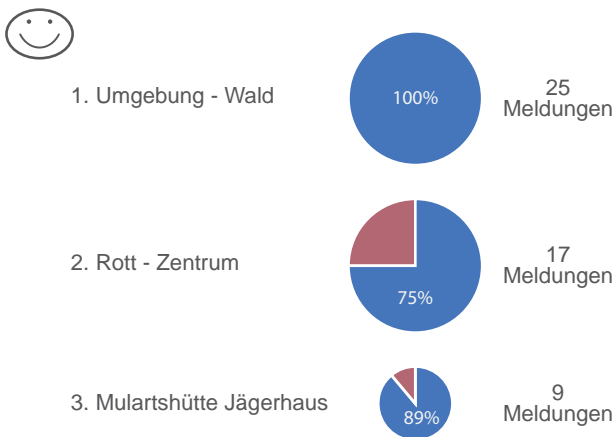
Abb. 179 Kartographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte

Für die Ortsteile Rott und Mulartshütte ergibt sich ein differenziertes Bild:

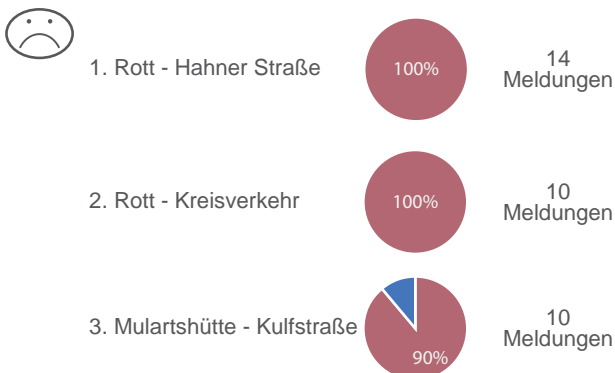
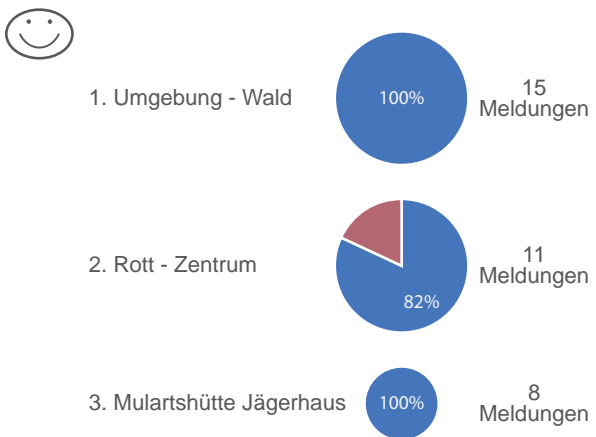
Während die zentralen Ortskerne in beiden Ortsteilen und auch die vorstädtischen Erweiterungen in Mulartshütte positiv bewertet werden, verdichtet sich die negative Kritik auf vorstädtische Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen von Binnenbereichen in Rott sowie Bebauung im Außenbereich in Mulartshütte. Kein eindeutiges Meinungsbild entsteht bei der Bewertung der Ortsdurchfahrstraßen und der Außenbereichsflächen in Rott.

Das Bewertungsbild ändert sich auch nicht, wenn nur gestalterische Kriterien bei den Ortsnennungen berücksichtigt werden. Als „guter Ort“ am häufigsten genannt wurde, neben dem umliegenden Wald, der Ortskern von Rott (insgesamt 11 Nennungen, davon 82 % positiv), gefolgt vom Jägerhaus Mulartshütte (insgesamt 8 positive Nennungen). Besonders kritisch wird das Neubaugebiet „Im Gehaaks“ gesehen (insgesamt 5 negative Nennungen). Auch die Situation um den Rotter Hof erhält negative Kritik.

alle Begründungskategorien



Begründungskategorien 1-3 - Gestalt



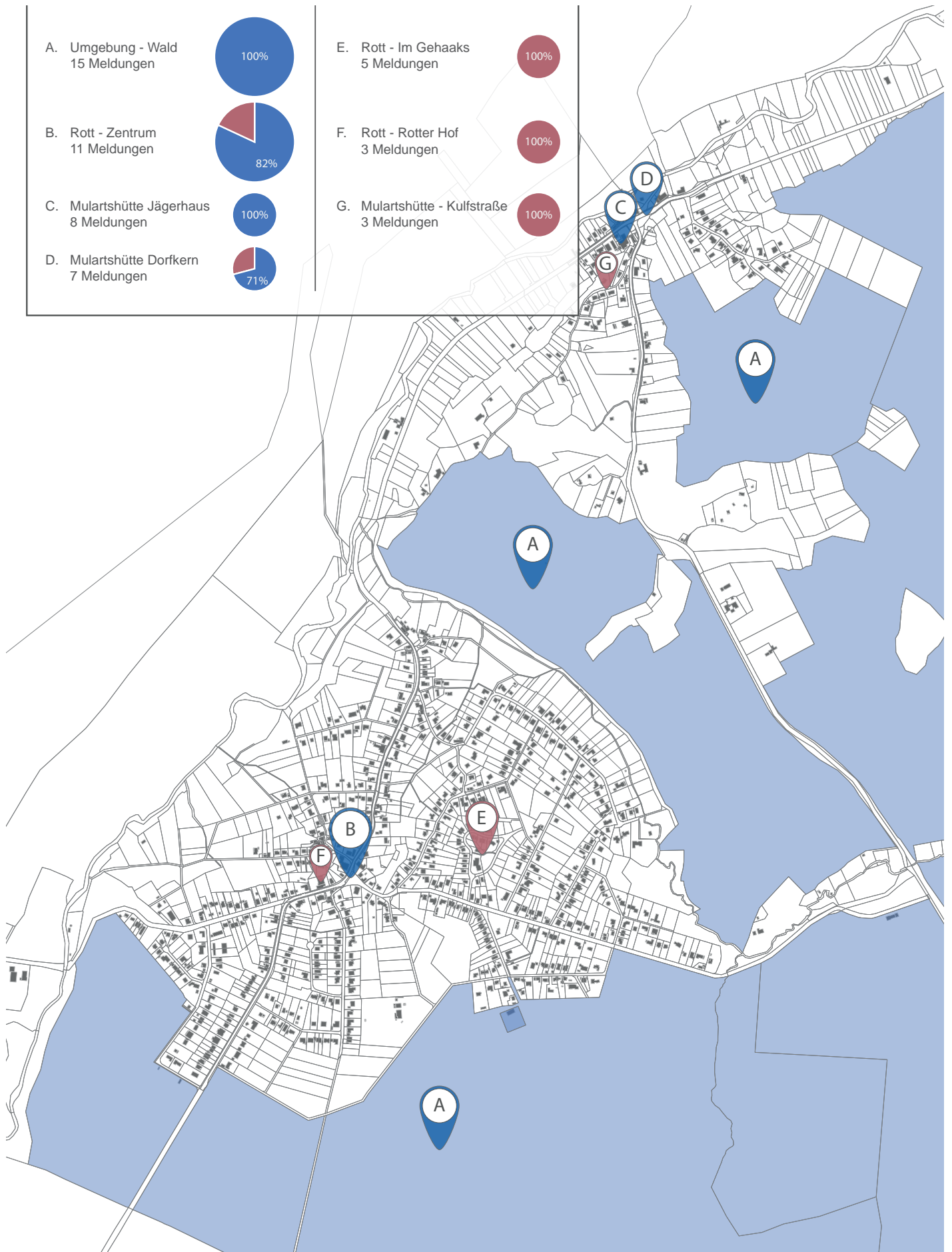
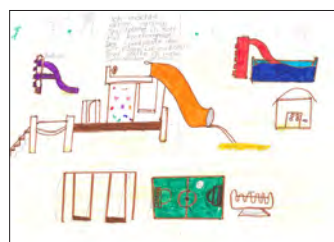


Abb. 180 Die am häufigsten genannten Orte (von insgesamt 142 genannten Orten) für die Ortsteile Rott und Mulartshütte ausschließlich nach Gestaltungsgründen.

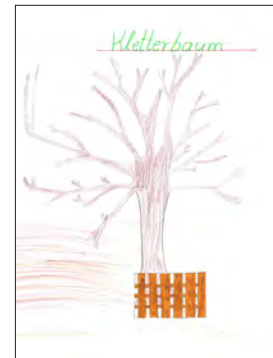
6.5 BEFRAGUNGSERGEBNISSE GRUNDSCHULKLASSEN



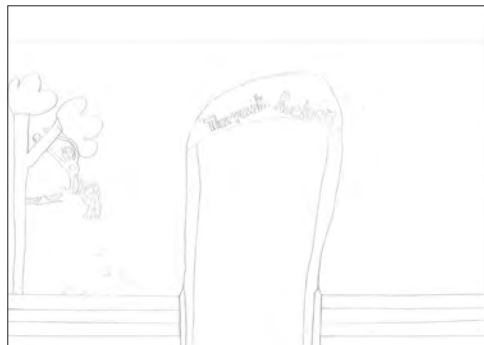
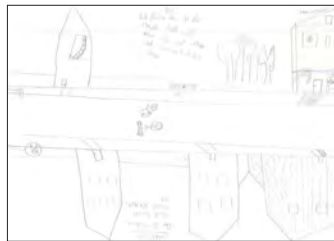
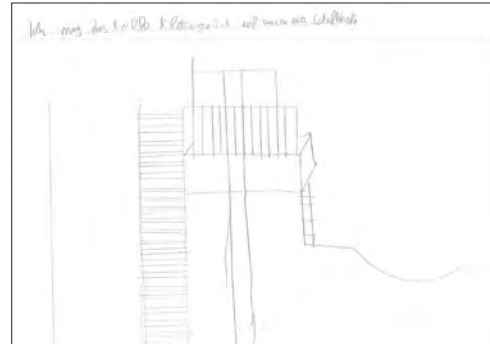
Drei Grundschulklassen der Grundschule Roetgen wurden im Rahmen von zwei Unterrichtsstunden mit den Fragen des Gestaltgutachtens altersgerecht konfrontiert. Sie wurden aufgefordert, Orte bildlich darzustellen, die ihnen in Roetgen gefallen bzw. die sie vermissen. Insgesamt wurden fast 100 Zeichnungen fertiggestellt.

Die meisten Kinder wünschen sich weitere Angebote zum Spielen im Freien. Nach Aussagen der Kinder gibt es bis auf Sportangebote zu wenige andere Orte bzw. Einrichtungen, die sich speziell an die Altersgruppe von 8-12 Jahren richten.

Sieben Grundschüler zeichneten einen Kletterwald oder auch einen Abenteuerspielplatz. Zwei Kinder wünschen sich einen Badesee. Weitere Ideen für Roetgen sind aus Sicht der Kinder eine Zaubertrickschule, eine Eisdielen am Markt, ein Spielplatz in Rott sowie ein Indoorspielplatz.



Die Nähe zur Natur und die vielen Möglichkeiten, sich im Freien zu bewegen, wissen viele Kinder sehr zu schätzen. Besonders beliebt ist der Wald, um zum Beispiel den Hund auszuführen oder einen Ausritt mit dem Pferd zu machen. Aber auch Orte am Wasser, wie zum Beispiel am Pferdeweiler oder am Schleebach, werden genannt. Viele Kinder verbringen offensichtlich gerne viel Zeit mit Pferden oder mit aktiven Freizeitbeschäftigung wie Fahrradfahren oder Klettern.



Wie nicht anders zu erwarten, ist das eigene Zuhause samt Garten für viele Kinder der beliebteste Ort zum Spielen und um Freunde zu treffen. Auch der Fußballplatz dient als Treffpunkt nach der Schule.

Neben weiteren Orte, die auch hauptsächlich zum Spielen genutzt werden - wie zum Beispiel verkehrsberuhigte Spielstraßen oder das Klettergerüst auf dem Schulhof, wird von Kindern die Marienkapelle als Ort der Ruhe positiv herausgehoben.



Grundsätzlich sehen die befragten Grundschüler ihren Heimatort positiv. Nur zwei Zeichnungen zeigen negative Wahrnehmungen: eine Zeichnung thematisiert Baustellenlärm als dauerhafte Störung und die andere Zeichnung stellt Roetgen als dichte Ansammlung von Häusern dar.

Da viele Kinder die Nähe zur Natur und den Kontakt mit Tieren, wie Pferden, Hunden oder auch Kühen, sehr schätzen, ist die Befürchtung, wertvolle Grünflächen durch eine dichte Bebauung zu verlieren, eine logische Konsequenz.

7. RESÜMEE

Während des Erarbeitungsprozesses des Gestaltgutachtens ist deutlich geworden, dass sowohl die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Roetgen als auch Politik und Verwaltung ein ausgeprägtes Bewusstsein für die baukulturellen Alleinstellungsmerkmale ihres Orts- und Landschaftsbildes sowie ein hohes Interesse am Erhalt der dadurch bedingten Lebensqualität in ihrem Wohnumfeld haben.

Trotz der sehr dynamischen Entwicklung der Gemeinde Roetgen ist ein „Grundrauschen“ orts- bzw. regionaltypischen Bauens im gesamten Gemeindegebiet erkennbar. Gleichwohl darf das Ringen um eine städtebauliche und architektonische Weiterentwicklung, die sich sensibel in das Bestehende einfügt, nicht aufhören.

Im Rahmen des Gestaltgutachtens werden die planerisch möglichen Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Gestaltqualität aufgezeigt. Hier müssen in den kommenden Jahren politische Entscheidungen getroffen werden, welche Instrumente wo zum Einsatz gebracht werden.

Daneben bleibt bei allen Bauvorhaben die Möglichkeit, beratend auf die Gestaltqualität Einfluss zu nehmen. Neben individuellen Bauberatungen oder der Diskussion besonderer Bauvorhaben in den politischen Gremien – ggf. mit Unterstützung eines Gestaltungsbeirats - sollen die städtebaulichen und architektonischen Elemente ortstypischen Bauens in einem Flyer für Bauinteressierte auf Basis des Gestaltgutachtens aufgearbeitet und eine Route „Ortstypische Baukultur in Roetgen“ entwickelt werden.

Besondere Aufmerksamkeit verdient eine ortstypische Gestaltung und insbesondere die Begrünung öffentlicher, aber auch privater, aus dem öffentlichen Raum einsehbarer Räume, wie Vorgärten und Zufahrten. Ohne das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern, wie beispielsweise in Rott schon seit langem durch das Hecken- und Obstbaumprogramm praktiziert, ist das nicht zu leisten. Gleichzeitig sollte die Gestaltung öffentlicher Räume vorbildhaft sein.

In Kürze finden Regionalgespräche im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Regionalplans statt. Das Gestaltgutachten soll bei der Suche nach Baulandpotentialen Berücksichtigung finden. Das Nachhaltigkeitsziel „Innen- vor Außenentwicklung“ muss für Roetgen sehr differenziert betrachtet werden. Roetgen muss aus landesplanerischer Sicht „nach innen“ durch das Auffüllen von Baulücken und Nachverdichten durch An- und Umbauten wachsen.

Nur durch eine gezielte Steuerung der städtebaulichen Gestalt von öffentlichen und privaten Flächen kann die räumliche Lockerheit der Siedlungsstruktur trotz stärkerer Nachverdichtung erhalten bleiben.

8. LITERATUR/QUELLEN

STADTBAUGESCHICHTE

- Heimatverein Rott e. V./Hülshager, Rainer (Hg. 1984): Rott Erinnerungen. Band 1. Weiss, Monschau
- Heimatverein Rott e. V./Hülshager, Rainer (Hg. 1984): Rott Erinnerungen. Band 2. Weiss, Monschau
- Heimatverein Rott e. V./Hülshager, Rainer (Hg. 1988): Rott Erinnerungen. Band 3. Weiss, Monschau
- Heimatverein Rott e. V./Broicher, Franz (Hg. 1993): Rott Erinnerungen. Band 5. Weiss, Monschau
- Bendermacher, Justinus: Mulartshütte, in: Dorfformen im Rheinland, Köln 1971, S. 90 ff
- Klubert, Elmar; Schartmann, Friedhelm (1982): Roetgen wie es war. Selbstverlag, Roetgen

PLANUNGSRECHT

- Bunzel, Arno (Hrsg.; 2013): Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch. 3. Auflage
- Schmidt-Eichstaedt, Weyrauch, Zemke (2014): Städtebaurecht – Einführung und Handbuch. W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

PLANUNGEN

- Büro Umweltplanung Sauren, Sproten, Wieland (1992): Dorfentwicklungskonzept Rott/Mulartshütte, im Auftrag des Landesamtes für Agrarordnung NRW
- Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (1992): Entwicklungsplanung für die Gemeinde Roetgen – Ortsteil Roetgen
- Institut für Städtebau und Landesplanung, RWTH Aachen University (2013): Informationen zum Planen, Bauen und Gestalten - Baukultur in der nordrhein-westfälischen Eifel. Zypressen, Aachen
- Gemeinde Roetgen – Vorlage/Erarbeitung eines Konzeptes zum Schutz alter, ortsprägender Laubbäume vom 09.10.2012
- Gemeinde Roetgen – Vorlage/Baumschutzkataster vom 03.12.2014
- Gemeinde Roetgen – Vorlage/Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden (Antrag der FDP-Fraktion) vom 11.06.2014

SONSTIGE QUELLEN

- LDS Statistik der Baugenehmigungen 2014
- LDS Statistik Baufertigstellungen 2014
- LDS Fortschreibung des Gebäudebestandes 2011 - 2014
- Prokop, Rothfuß, Curdes: Bauen im Grenzland - Wegweiser für landschaftsschonende und charakteristische Siedlungs- und Hausformen im deutsch-belgischen Grenzraum um Aachen (1989), S. 59

9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1 Blick auf die Ortslage von Roetgen von Südwesten - 1933 / Luftbilder des Rheinlands von der Junkers-Luftbild-Zentrale, Leipzig / <http://www.aachener-geschichtsverein.de/Online-Beitraege/luftbilder-von-1933>, Letzter Zugriff 22.08.2016, Seite 8
- Abb. 2 Blick auf die Ortslage von Roetgen von Süden - 2015 / ISL, Juli 2015, Seite 9
- Abb. 3 Gesamtansicht von Rott, um 1935 / Rainer Hülshager, Rott Erinnerungen, Band 1, Seite 12 / <http://www.hev-rott.de/?p=2233>, Letzter Zugriff 22.08.2016, Seite 10
- Abb. 4 Ortsmitte Rott / ISL, August 2015, Seite 12
- Abb. 5 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 1801 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 13
- Abb. 6 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 1936 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 13
- Abb. 7 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 1995 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 14
- Abb. 8 Siedlungsentwicklung Ortsteil Roetgen 2015 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 14
- Abb. 9 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 1801 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 15
- Abb. 10 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 1936 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 15
- Abb. 11 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 1995 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 16
- Abb. 12 Siedlungsentwicklung Ortsteile Rott und Mulartshütte 2015 / ISL auf Basis TIM-Online NRW, Juli 2016, Seite 16
- Abb. 13 ortstypische Elemente und Funktionen bebauter Grundstücke - Schema / ISL, August 2016, Seite 18
- Abb. 14 Hauptstraße - Hofanlage. Bereich Marienkapelle / ISL, August 2015, Seite 19
- Abb. 15 Keusgasse - Blickbezüge aus dem Straßenraum in die offene Landschaft / ISL, August 2015, Seite 19
- Abb. 16 Ausschnitt Analysekarte Bereich 3 - Roetgen, Nördlicher Ortseingang / ISL, August 2016, Seite 20
- Abb. 17 Ausschnitt Wahrnehmungsraum Bereich 03 - Roetgen, Nördlicher Ortseingang / ISL, August 2016, Seite 21
- Abb. 18 Bautypologie - traufständiges Langhaus - Fachwerk / ISL, August 2015, Seite 22
- Abb. 19 Bautypologie - traufständiges fünfachsiges Bruchsteinhaus / ISL, August 2015, Seite 22
- Abb. 20 Transformation historischer Bautypologien / ISL, August 2016, Seite 23
- Abb. 21 maximierte Grundstücksausnutzung - fiktives Bauvorhaben / ISL, August 2011, Seite 24
- Abb. 22 maximierte Grundstücksausnutzung + ortstypische Elemente / ISL, August 2011, Seite 25
- Abb. 23 Mehrfamilienhausbebauung Rosentalstraße / ISL, August 2015, Seite 26
- Abb. 24 Neubebauung Hauptstraße im Bereich Rotter Gasse / ISL, August 2015, Seite 26
- Abb. 25 Bewertung Gestaltparameter - Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte / ISL, August 2016, Seite 27
- Abb. 26 Blick auf den Ortskern von Roetgen von Osten. Bildmitte: Katholische Kirche und Rathaus, unten rechts: Einmündung Rosentalstraße und Marktplatz / ISL, August 2015, Seite 33
- Abb. 27 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Ortskern / ISL, August 2016, Seite 34
- Abb. 28 Einmündung Rosentalstraße in die Hauptstraße, rechts der Marktplatz / ISL, August 2015, Seite 34
- Abb. 29 Blick in die Rosentalstraße, rechts Einmündung Rommelweg / ISL, August 2015, Seite 34
- Abb. 30 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Ortskern / ISL, August 2016, Seite 35
- Abb. 31 Blick in die Hauptstraße von Norden Richtung katholische Kirche / ISL, August 2015, Seite 36
- Abb. 32 Rosentalstraße, Einmündung in die Hauptstraße / ISL, August 2015, Seite 36
- Abb. 33 Blick aus der Jennepeterstraße in die Hauptstraße / ISL, August 2015, Seite 37
- Abb. 34 Blick in die Rosentalstraße Richtung Ortskern / ISL, August 2015, Seite 37
- Abb. 35 Blick von der Einmündung der Rosentalstraße (rechts) Richtung Kirche, links: Marktplatz / ISL, August 2015, Seite 38
- Abb. 36 Fotomontage / ISL, August 2016, Seite 38
- Abb. 37 Blick auf die Jennepeterstraße von Süden, unten rechts: Bundesstraße 258 / ISL, August 2015, Seite 41
- Abb. 38 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme erweiterter Ortskern - Rosentalstraße / ISL, August 2016, Seite 42
- Abb. 39 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme erweiterter Ortskern - Jennepeterstraße / ISL, August 2016, Seite 42
- Abb. 40 Rosentalstraße im Bereich der evangelischen Kirche / ISL, August 2015, Seite 42
- Abb. 41 Kreuzung Wiedevonn und Jennepeterstraße / ISL, August 2015, Seite 42

- Abb. 42 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum erweiterter Ortskern - Rosentalstraße / ISL, August 2016, Seite 43
- Abb. 43 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum erweiterter Ortskern - Jennepeterstraße / ISL, August 2016, Seite 43
- Abb. 44 Südlicher Abschnitt der Hauptstraße / ISL, Mai 2016, Seite 44
- Abb. 45 Jennepeterstraße, Einmündung in die Hauptstraße / ISL, August 2015, Seite 44
- Abb. 47 Südlicher Abschnitt der Hauptstraße / ISL, Mai 2016, Seite 44
- Abb. 46 Jennepeterstraße / ISL, August 2015, Seite 44
- Abb. 48 Blick auf die Hauptstraße von Westen, Bildmitte: Marienkapelle, linker Bildrand: Schleebach / ISL, August 2015, Seite 49
- Abb. 49 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 50
- Abb. 50 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 50
- Abb. 51 Ensemble um die Marienkapelle - Hauptstraße Richtung Ortskern / ISL, August 2015, Seite 50
- Abb. 52 Nördlicher Teil der Hauptstraße / ISL, August 2015, Seite 50
- Abb. 53 Hauptstraße / ISL, August 2015, Seite 52
- Abb. 54 Fotomontage zu Abb. 53 / ISL, August 2016, Seite 52
- Abb. 55 Blick auf die Faulenbruch- und Roetgenbachstraße von Norden, links: Roetgenbach / ISL, August 2015, Seite 55
- Abb. 56 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 56
- Abb. 57 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 56
- Abb. 58 Faulenbruchstraße / ISL, August 2015, Seite 56
- Abb. 59 Faulenbruchstraße mit Blick zur Kreuzung Lammerskreuzstraße / ISL, August 2015, Seite 56
- Abb. 60 Steinbüchelstraße / ISL, August 2015, Seite 58
- Abb. 61 Fotomontage: Steinbüchelstraße / ISL, August 2016, Seite 58
- Abb. 62 Blick auf den Keusgasse von Norden / ISL, August 2015, Seite 61
- Abb. 63 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 62
- Abb. 64 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 62
- Abb. 66 Keusgasse mit historischer Bausubstanz / ISL, August 2015, Seite 62
- Abb. 65 Schleebachstraße, maßgeblich geprägt durch raumprägende Grünstrukturen / ISL, August 2015, Seite 62
- Abb. 67 Brandstraße Richtung Norden – rechts Keusgasse / ISL, August 2015, Seite 64
- Abb. 68 Fotomontage: Neuordnung ruhender Verkehr - Parkbuchten mit Straßenbäumen / ISL, August 2016, Seite 64
- Abb. 69 Überflug: Blick auf die Schachbrettsiedlung von Norden, im Vordergrund die Neustraße / ISL, August 2015, Seite 67
- Abb. 70 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 68
- Abb. 71 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 68
- Abb. 72 Willemslägerweg, schmales Straßenraumprofil mit hohem Grünanteil / ISL, August 2015, Seite 68
- Abb. 73 Willemslägerweg mit seitlichen Rasenbanketten / ISL, August 2015, Seite 68
- Abb. 74 Blick von Norden auf die Bundesstraße, Mitte links: Einmündung Jennepeterstraße / ISL, August 2015, Seite 73
- Abb. 75 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016, Seite 74
- Abb. 76 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Gewerbe und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016, Seite 74
- Abb. 77 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016, Seite 75
- Abb. 78 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Gewerbe und Einzelhandelsstandort Bundesstraße / ISL, August 2016, Seite 75
- Abb. 79 Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2015, Seite 76
- Abb. 80 Fotomontage: Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2016, Seite 76
- Abb. 81 Fotomontage: Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2016, Seite 76
- Abb. 82 Fotomontage: Ortseinfahrt - Einmündung Rosentalstraße / ISL, August 2016, Seite 76
- Abb. 83 Bundesstraße im Bereich des Hotels Eifelsteig / ISL, August 2015, Seite 78
- Abb. 84 Fotomontage: Bundesstraße im Bereich des Hotels Eifelsteig / ISL, August 2016, Seite 78

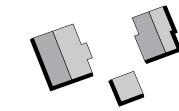
- Abb. 85 Bundesstraße im Bereich des Drogeriemarktes DM / ISL, August 2015, Seite 79
- Abb. 86 Fotomontage - Bundesstraße im Bereich des Drogeriemarktes DM / ISL, August 2016, Seite 79
- Abb. 87 Blick auf die Bundesstraße von Süden, im Vordergrund: Wohngebiet Heidkopfring, Bildmitte: Kreuzung Bundesstraße/Hauptstraße bzw. Schwerzfelder Straße / ISL, August 2015, Seite 81
- Abb. 88 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme Bundesstraße - Ortsdurchfahrt / ISL, August 2016, Seite 82
- Abb. 89 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum Bundesstraße - Ortsdurchfahrt / ISL, August 2016, Seite 82
- Abb. 90 Bundesstraße vor Kreuzung Vennbahn, Einmündung Steffensgasse links / ISL, August 2016, Seite 82
- Abb. 91 Wohnbebauung an der Bundesstraße östlich der Pilgerbornstraße / ISL, August 2015, Seite 82
- Abb. 92 Kleinteilige Strukturen entlang der Bundesstraße / ISL, Februar 2016, Seite 85
- Abb. 93 Blick auf den Dorfmittelpunkt von Rott von Nordwesten, Bildmitte: Kirche St. Antonius mit gegenüberliegendem Gemeindehaus / ISL, August 2015, Seite 87
- Abb. 94 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 88
- Abb. 95 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 88
- Abb. 97 Quirinusstraße, Kirche St. Antonius um 1840 erbaut / ISL, August 2015, Seite 88
- Abb. 96 nördlicher Teil der Quirinusstraße / ISL, August 2015, Seite 88
- Abb. 98 Quirinusstraße / ISL, August 2015, Seite 90
- Abb. 99 Fotomontage zu Abb. 93 / ISL, August 2016, Seite 90
- Abb. 100 Blick von Norden auf die Bergstraße / Foto: ISL August 2015, Seite 93
- Abb. 101 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 94
- Abb. 102 Bergstraße / ISL, August 2015, Seite 94
- Abb. 103 Bergstraße / ISL, August 2015, Seite 94
- Abb. 104 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 95
- Abb. 105 Ausblick Talmulde zwischen Berg- und Quirinusstraße / ISL, August 2015, Seite 96
- Abb. 106 Leistraße / ISL, August 2015, Seite 96
- Abb. 107 Blick von Norden auf die Ortsmitte von Rott mit Ortsdurchfahrtstraßen: Lammersdorfer Straße, Königsberger Straße und Roetgener Straße / ISL, August 2015, Seite 99
- Abb. 108 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 100
- Abb. 109 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 100
- Abb. 110 Lammersdorfer Straße/Zum Struffel / ISL, August 2015, Seite 100
- Abb. 111 Grünflächen an der Lammersdorfer Straße / ISL, August 2015, Seite 100
- Abb. 112 Lammersdorfer Straße / ISL, August 2015, Seite 102
- Abb. 113 Fotomontage / ISL, August 2016, Seite 102
- Abb. 114 Blick von Nordosten auf die Straße Faggenwinkel, angrenzend Ortsrand mit Sportanlagen / ISL, August 2015, Seite 105
- Abb. 115 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 106
- Abb. 116 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 106
- Abb. 117 Lensbachstraße / ISL, August 2015, Seite 106
- Abb. 118 Zum Struffelt, einfacher Straßenquerschnitt mit grünen Seitenstreifen / ISL, August 2015, Seite 106
- Abb. 119 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 107
- Abb. 120 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 107
- Abb. 121 Talweg, weniger begrünter Abschnitt / ISL, August 2015, Seite 108
- Abb. 122 Fotomontage / ISL, August 2016, Seite 108
- Abb. 123 Lensbachstraße / ISL, August 2015, Seite 109
- Abb. 124 Wiesenstraße / ISL, August 2015, Seite 109
- Abb. 125 Block von Norden auf die Zweifaller Straße (Bildmitte) und Hahner Straße (links), Quelle: Überflug / ISL, August 2015, Seite 111

- Abb. 126 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 112
- Abb. 127 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 112
- Abb. 128 Denkmalgeschützter Bestand im Ortskern von Mulartshütte / ISL, August 2015, Seite 112
- Abb. 129 Grünbereich an der Zweifaller Straße / ISL, August 2015, Seite 112
- Abb. 130 Vorstädtische Erweiterung in Mulartshütte, Hahner Straße / ISL, August 2016, Seite 114
- Abb. 131 Fotomontage Hahner Straße / ISL, August 2016, Seite 114
- Abb. 132 Blick auf Mulartshütte von Nordosten / ISL, August 2015, Seite 117
- Abb. 133 Kartenausschnitt Bestandsaufnahme / ISL, August 2016, Seite 118
- Abb. 134 Kartenausschnitt Wahrnehmungsraum / ISL, August 2016, Seite 118
- Abb. 135 Schnacke-Busch-Straße / ISL, August 2015, Seite 118
- Abb. 136 Kulfstraße / ISL, August 2015, Seite 118
- Abb. 137 Roetgen: Bewertung homogener Bereiche nach Sensibilität und Dynamik / Quelle: ISL, September 2016, Seite 123
- Abb. 138 Rott und Mulartshütte: Bewertung homogener Bereiche nach Sensibilität und Dynamik / Quelle: ISL, September 2016, Seite 123
- Abb. 139 Rechtskräftige Bebauungspläne – Handlungsbedarf, Seite 126
- Abb. 140 Neu aufzustellende Bebauungspläne – Empfehlungen, Seite 127
- Abb. 141 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 30 BauGB, Seite 128
- Abb. 142 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 34 BauGB, Seite 130
- Abb. 143 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW, Seite 132
- Abb. 144 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Seite 134
- Abb. 145 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 45 LG NRW, Seite 136
- Abb. 146 Steuerungsmöglichkeiten gem. § 5 Abs. 1 DSchG NRW, Seite 137
- Abb. 147 vorhandene planungsrechtliche Instrumente - Roetgen, auf Grundlage von: Gemeinde Roetgen Innenbereichssatzung Begründung, letzte Änderung: November 2006 - BKR Aachen / ISL September 2016, Seite 138
- Abb. 148 Planungsrechtliche Instrumente - Empfehlungen / ISL, August 2016, Seite 139
- Abb. 149 vorhandene planungsrechtliche Instrumente - Rott und Mulartshütte, auf Grundlage von: Gemeinde Roetgen Innenbereichssatzung Begründung, letzte Änderung: November 2006 - BKR Aachen / ISL September 2016, Seite 140
- Abb. 150 Planungsrechtliche Instrumente - Empfehlungen Rott und Mulartshütte / ISL, August 2016, Seite 141
- Abb. 151 Beispiel eines ausgefüllten Fragebogens für den Ortsteil Roetgen, Seite 146
- Abb. 152 Beispiel eines ausgefüllten Fragebogens für die Ortsteile Rott und Mulartshütte, Seite 146
- Abb. 153 Tabelle zu den Geschlechtern der Befragten aller Orte, Seite 148
- Abb. 154 Verteilung der Befragten auf die Altersgruppen, Seite 148
- Abb. 155 Verteilung der Befragten nach Wohnort, Seite 148
- Abb. 157 Tabelle zu ausgegebenen Fragebögen in allen Orten, Seite 149
- Abb. 156 Diagramm zur Gegenüberstellung aller positiven und negativen Stimmen , Seite 149
- Abb. 158 Verteilung der als gut bzw. problematisch bewerteten Orte im Gemeindegebiet (insgesamt 188), Seite 149
- Abb. 159 Übersichtstabelle zu den Begründungskategorien, Seite 150
- Abb. 160 Tabelle zu den Geschlechtern der Befragten Roetgens, Seite 150
- Abb. 161 Tabelle zu den Altersgruppen der Befragten Roetgens, Seite 150
- Abb. 162 Tabelle zu den Wohnorten der Befragten Roetgens, Seite 150
- Abb. 163 Tabelle zu ausgegebenen Fragebögen in Roetgen, Seite 151
- Abb. 164 Diagramm zur Gegenüberstellung der positiven und negativen Stimmen in Roetgen , Seite 151
- Abb. 165 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen, Seite 152
- Abb. 166 Kartographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche

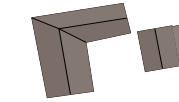
LEGENDE KARTE ANALYSE UND KARTE WAHRNEHMUNGSRÄUME

für den Ortsteil Roetgen, Seite 153

- Abb. 167 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen, Seite 154
- Abb. 168 Karthographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Roetgen, Seite 155
- Abb. 169 Gegenüberstellung der auffälligsten und häufigsten Ortsmeldungen für den Ortsteil Roetgen, links nach allen Begründungskategorien, rechts ausschließlich nach Gestaltungsgründen., Seite 156
- Abb. 170 Die am häufigsten genannten Orte (von insgesamt 274 genannten Orten) für den Ortsteil Roetgen ausschließlich nach Gestaltungsgründen., Seite 157
- Abb. 171 Tabelle zu den Geschlechtern der Befragten in Rott und Mulartshütte, Seite 158
- Abb. 172 Tabelle zu den Altersgruppen der Befragten in Rotts und Mulartshütte, Seite 158
- Abb. 173 Tabelle zu den Wohnorten der Befragten in Rott und Mulartshütte, Seite 158
- Abb. 175 Diagramm zur Gegenüberstellung der positiven und negativen Stimmen in Rott und Mulartshütte, Seite 159
- Abb. 174 Tabelle zu ausgegebenen Fragebögen in Rott und Mulartshütte, Seite 159
- Abb. 176 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte, Seite 160
- Abb. 177 Kartographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (unabhängig von der jeweiligen Begründung) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte, Seite 161
- Abb. 178 Tabellarische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte, Seite 162
- Abb. 179 Karthographische Darstellung der positiv und negativ bewerteten Orte (bezüglich der Gestalt) - zusammengefasst in Bereiche für den Ortsteil Rott und Mulartshütte, Seite 163
- Abb. 180 Die am häufigsten genannten Orte (von insgesamt 142 genannten Orten) für die Ortsteile Rott und Mulartshütte ausschließlich nach Gestaltungsgründen., Seite 165



GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN MIT RAUMKANTEN



DENKMAL



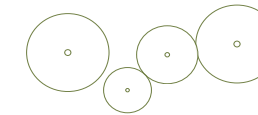
HÖHENLINIEN



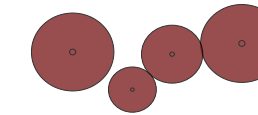
FLURSTÜCKE



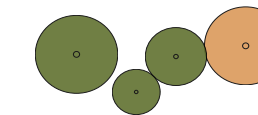
DEN ÖFFENTLICHEN RAUM PRÄGENDE HECKEN



DEN ÖFFENTLICHEN RAUM NICHT PRÄGENDE BÄUME



STANDORTE GEFÄLLTER BÄUME



DEN ÖFFENTLICHEN RAUM PRÄGENDE BÄUME EINSCHLIESSLICH BAUMKATASTER



WALD



VERSIEGELTE VORZONEN



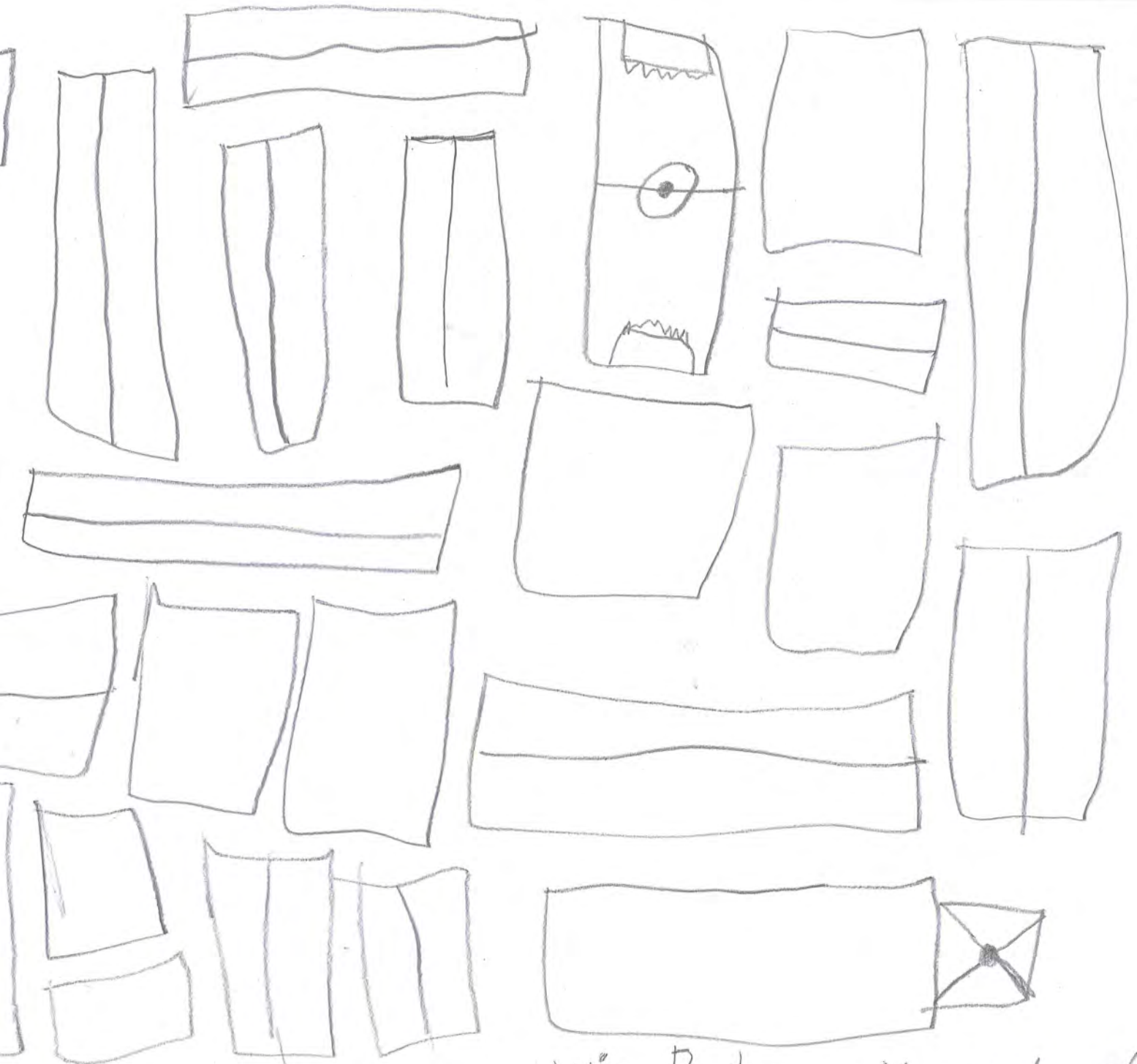
LANDSCHAFTSFENSTER



MARKANTE BLICKBEZIEHUNGEN



FAHRBAHN MIT HOCHBORDEN



Wie Roetgen nicht werden soll