

Absender: Alexander von Frantzius, Magelspfad 73, 52076 Aachen

Gemeinde Roetgen
Herr Bürgermeister Jorma Klauss
Zu Hd. Herrn Fachbereichsleiter Dirk Meyer
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

E. 13.11.19
/

13.11.2019

Betreff: Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für ein städtebauliches Verfahren zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bestand und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche zu Wohnbauzwecken.

Bauort: Gemeinde Roetgen
Postweg 6
Gemarkung Roetgen
Flur 9
Flurstücke 691, 695 und 696.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Klauss,
sehr verehrte Vertreter des Rats der Gemeinde Roetgen,
sehr geehrter Herr Fachbereichsleiter der Bauverwaltung Herr Meyer,

mein Büro für Bau- und Planungsrecht Dienstleistungen mit Sitz in Aachen – Sief betreut seit 15 Jahren Bauleitplanverfahren für die öffentliche Hand.

Zurzeit betreuen wir den privaten Vorhabenträger aus
der beabsichtigt die bauliche Anlage Postweg 6 in der Gemeinde
Roetgen zu erwerben.
(Siehe Anlage 1 Abgrenzung)

Die baulichen Anlagen am Postweg 6 weisen wirtschaftlich nicht reversible Unterhaltungsrückstände auf. Die Baumasse unterliegt weder Denkmalschutzaspekten noch lassen Bausubstanzzustand und städtebauliche Erscheinung den Rückschluss auf erhaltenswerte Bausubstanz zu.

Die hier Ihnen vorzustellende Projektidee besteht aus Rückbau der vorhandenen Baumasse und aus Neuordnung der frei gewordenen Fläche.

Ziel ist es auf dieser Fläche Wohngebäude entsprechend dem von der Gemeinde gewünschten lokalen Bautypus unter Verwendung von regionaltypischen Materialien, Farben und Bauformen zu entwickeln.

Lokal nicht angepasste Bauvorhaben, als Investitionsmodelle sind nicht Ziel der Entwicklung.

Geplant und favorisiert wird eine Entwicklung von 5 Baugrundstücken als sinnvolle Nachverdichtung zentraler Wohnbauflächen in der Gemeinde Roetgen gemäß Vorentwurfsvorschlag der beigefügten Anlage 2.

Dabei soll dem Gebot von schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, da umfassende Vorfelderschließungen bereits vorhanden sind und diese nicht flächenintensiv auf der „grünen Wiese“ neu zu besorgen wären.

Durch die Nähe der zukünftigen Wohngebäude zu dem Versorgungsangebot der unmittelbaren fußläufigen Nachbarschaft an der Bundesstraße lässt reduzierte PKW-Einkaufsverkehre erwarten, welches ein aktiver planerischer Beitrag zum Klimaschutz ist.

Bei der geplanten Entwicklung handelt es sich um die Auffüllung eines offenen grünen Binnenbereiches in der Zentrallage Roetgen unter Einbeziehung einer Randteilfläche am Vennbahnweg.

Zu dem angestrebten Projekt gab es bereits Vorabstimmungen in der Verwaltung der Gemeinde Roetgen, welche zum Ergebnis hatte, dass die gewünschte Entwicklung verwaltungsseitig mittragen würde, wenn zuvor Vorhabenträgerseitig eine Abstimmung mit dem Amt 63.1 für Bauaufsicht und Wohnraumförderung Bauaufsicht der Städteregion stattfindet.

Es sollte geprüft werden, ob die bauliche Umgebung zum geplanten Vorhaben am Postweg 6 ausreichende städtebauliche Prägung für eine Flächenentwicklung nach § 34 Baugesetzbuch hat.

In Abstimmung mit der Städteregion wird festgestellt, dass die Grundstücke 691 und 695 von der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen umfasst sind. Beide Grundstücke werden im wirksamen FNP der Gemeinde als gemischte Baufläche MI dargestellt. Das Flurstück 696 wird im wirksamen FNP der Gemeinde Roetgen als Wohnbaufläche W dargestellt ist aber unter Auswertung der parzellenscharfen Darstellung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen aus 2006 gerade nicht mehr umfasst.

Das heißt, das Flurstück 696 ist derzeit planerischer Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Die Städteregion teilt dem Vorhabenträger am 13.11.2019 mit, dass nach deren summarischer Prüfung aus Sicht der Bauaufsicht die favorisierte Flächenentwicklung im Bereich Bundesstraße/Postweg 6/ Vennbahntrasse nur auf Grundlage eines Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden kann.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation im gewünschten Bereich sowie mit Kenntnis der Stellungnahme der Bauaufsicht der Städteregion, schlagen wir zum Zweck der Flächenneuordnung und Einbeziehung von tlw. planerischen Außenbereichsflächen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) vor.

Für ein Bauleitplanverfahren spricht, dass der Rat der Gemeinde Roetgen stark auf die zukünftige bauliche gestalterische Entwicklung im Sinne des Gestaltgutachtens für die Gemeinde Roetgen aus 2017 mittels Aufnahme von Festsetzungen Einfluss nehmen kann.

Mit der Aufnahme von Gestaltungsvorgaben als Festsetzung im Bebauungsplan werden durchsetzbare Grundlagen für spätere Baugenehmigungen erstellt. Die gewünschte bauliche und gestaltungstechnische Entwicklung im Vorhabenbereich wäre im Sinne der konsensualen Gestaltungswünsche des Rates der Gemeinde Roetgen sichergestellt.

Gleiches gilt für ein Begrünungskonzept des zukünftigen Wohnbereiches. Dafür ist der vorhandene Grünbestand im Planbereich behutsam zu bewerten und soweit als baulich nicht hinderlich, mittels Festsetzungen im Bebauungsplan zu erhalten.

Neben dem Gestaltungskonzept könnten dann im Bebauungsplan Grünordnungsvorgaben aufgenommen werden, die auf den jeweiligen Grundstücken unter Würdigung der baulichen Hauptanlage, die gewünschte Ensemblewirkung mit angepassten Nebenanlagen und der Hinzufügung von Grünelementen wie linienhafter Heckenpflanzung oder punktueller Solitärbaumpflanzung insgesamt Raumwirkung für jedes Grundstück erzeugt.

Wie oben bereits genannt, sollen teilweise planerische Außenbereichsgrundstücke in das Vorhaben einbezogen werden. Deshalb kommt in diesem Fall die Einleitung eines sog. „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 b BauGB, in das Außenbereichsflächen einbezogen werden, infrage.

Die Voraussetzung für die Wahl dieses Verfahrens liegen vor. Die einzubeziehenden Flächen schließen sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Roetgen an. Die Gesamtgrundfläche der einbezogenen Flächen liegen weit unterhalb 10.000 m² und die einbezogenen Außenbereichsflächen dienen zukünftig ausschließlich dem Wohnen.

Allerdings müsste wegen gesetzlicher Bestimmungen des Baugesetzbuches das skizzierte Verfahren noch bis zum Ende dieses Jahres bis spätestens 31.12.2019 eingeleitet werden.

Wir stellen für den Antragsteller folgenden Antrag beim Rat der Gemeinde Roetgen:

ANTRAG AUF EINLEITUNGSBESCHLUSS ZU EINEM BAULEITPLANVERFAHREN NACH § 13 B BAUGB IM BEREICH POSTWEG 6 GEMEINDE ROETGEN

Beschlussantrag:

Der Rat der Gemeinde Roetgen wird gebeten lediglich über die Einleitung eines vereinfachten Bauleitplanverfahrens i.S.v. § 13 b BauGB, ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht bis zum 31.12.2019 zu befinden.

Begründung:

Dies dient der gesetzlich vorgeschriebenen fristgerechten Aufstellungsbeschlussfassung.

Nachgelagert kann dann der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlich vom Rat der Gemeinde Roetgen noch gesondert gefasst werden, womit einerseits die fristgerechte Einleitung und andererseits sichergestellt wäre, dass der Rat der Gemeinde Roetgen noch konkret Einfluss auf den zukünftigen Inhalt der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan nehmen kann.

Sachinformation:

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans soll insbesondere mit Gestaltungs- und Grünordnungsfestsetzung im Planbereich erfolgen.

Demnach soll auf den Flächen Postweg 6 gemäß des Abgrenzungsvorschlags der Anlage 1 und gemäß B-Planvorschlag der Anlage 3 der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet werden:

1. Grundlage für die Aufstellung eines Entwurfes zu der Planung ist die Berücksichtigung folgender städtebaulicher Entwicklungsziele der Gemeinde Roetgen:

- Ziel der städtebaulichen Ordnung im Entwurf ist die Abschichtung von Groß zu Klein vom Postweg zum Vennbahnweg und eine Abschichtung von laut zu leise hinsichtlich der zulässigen Nutzungen von Mischgebiet MI zu reinem Wohngebiet WR.
- Dazu soll an dem Postweg ein 3-geschossiger Sonderbaukörper mit ähnlicher Höhenentwicklung wie die Gebäude der Roetgen Therme als Immissionschutzbarriere gegenüber der Bundesstraße und den dahinter liegenden neu zu bebauenden Grundstücken dienen.
- Im Mischgebietbereich MI 1 sollen in den max. 3-geschossigen Baukörper Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbenutzungen (wie Arzt oder freie Berufe) möglich sein.
- Im Mischgebietbereich MI 2 sollen in den max. 2-geschossigen Baukörpern Mischnutzungen insoweit eingeschränkt werden, als dass kein Nutzungskonflikt zu dem dahinter liegenden reinen Wohnnutzungen entstehen.
- Im reine Wohngebiet WR sollen die max. 2-geschossigen Baukörpern ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein, womit gewährleistet ist, dass auf

umliegende Bauflächen keine Lärmimmissionskonflikte abstrahlen, insbesondere nicht auf die Erholungsflächen der Roetgen Therme.

2. Alle drei Baugebiete werden mit Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW im Sinne der Ergebnisse des Gestaltgutachtens für die Gemeinde Roetgen versehen:

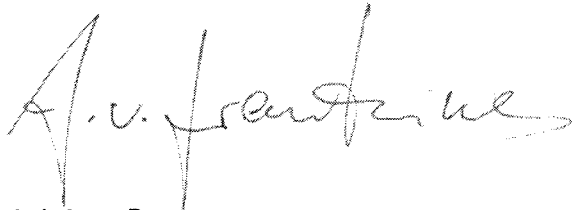
- Dazu gehört, dass die Stellung der Baukörper (First in NO-SW Richtung) so ausgerichtet wird, dass solare Gewinne erreichbar sind und optimal Sonnenenergie durch Solarthermie und/oder Photovoltaik genutzt werden kann. Dies dient dem Belang des Klimaschutzes.
- Maßstab, Proportion und Form der zukünftigen Bauwerke im Plangebiet sollen sich ebenfalls gestalterischen Regeln unterwerfen und den Genius Loci der Umgebung aufnehmen.
- Das betrifft eine klare Bauform, ohne Erker, Balkone und ausgebautem Dach. Demnach sollen Dachterrassen bzw. Dachaufbauten ebenfalls unzulässig sein.
- Die baulichen Hauptanlagen sollen mit den Nebenanlagen ein einheitliches, harmonisches städtebauliches Bild abgeben. Ein Ensemble aus Gebäude, Nebenanlagen und Grünstruktur.
- Zur Anwendung bei den Gebäuden sollen Orts- und Regionaltypische Materialien, Farben und Formate der Bauelemente kommen.
- Dies sind z.B. zulässige Natursteinfassaden, anthrazitfarbene Dacheindeckungen, glatte helle Putzfassaden welche ggfs. durch hölzerne Stülpchalung oder durch Teile in Schiefer aufgelockert werden. Der abschließende Katalog zu zulässigen Materialien, Farben und Formaten ist noch für den Entwurf im Benehmen mit der Gemeinde auszuarbeiten.

3. Obwohl es sich bei dem Einleitungsverfahren um ein Planwerk der „Innenentwicklung“ handelt (hierbei ist die Berücksichtigung von vielen Umweltbelangen nicht obligatorisch), in welches Außenbereichsflächen einbezogen werden, sollen umweltbezogene Belange und Erkenntnisse in die Entwurfsplanung trotzdem aufgenommen werden und ggfs. als Festsetzungen zu Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffe bzw. als Grünordnungsfestsetzung dienen:

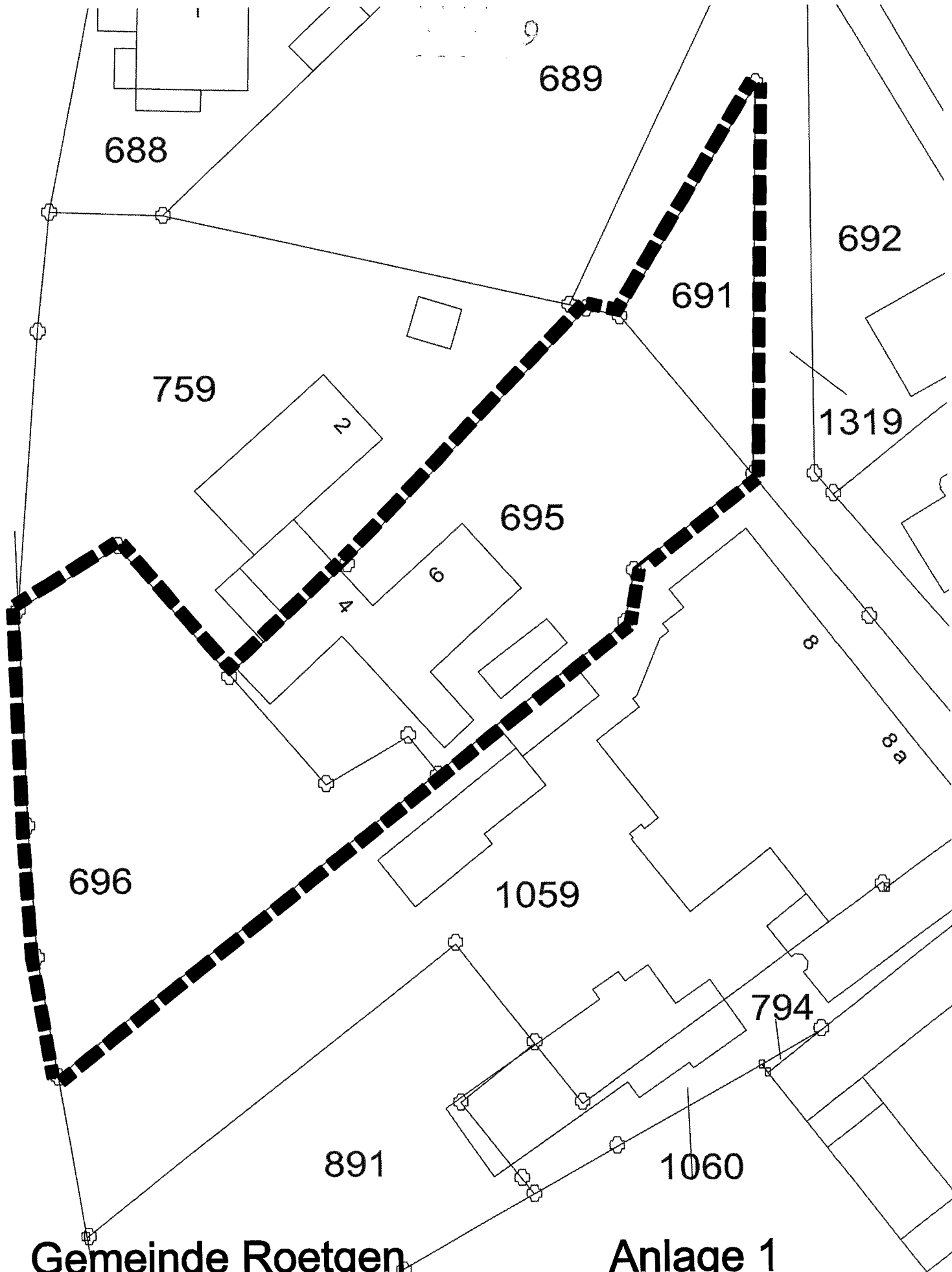
- Das betrifft eine behutsame Ermittlung des Gehölz- und Grünbestandes im Plangebiet.
- Die obligatorische messtischblattbezogene Arten - Schutz - Prüfung (ASP 1) ist auf Grundlage des ermittelten Grünbestands herzustellen und zu erheben, ob mit der Planung ggfs. Verbotstatbestände gegen Arten im Sinne von § 42 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden. Dies gilt es in jedem Fall planerisch zu vermeiden.
- Die Stellung der baulichen Hauptanlagen, soll mit den baulichen Nebenanlagen und den zu treffenden Anpflanzungsvorschriften i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. Nr. 25 b BauGB eine Ensemblewirkung auf den Baugrundstücken erzeugen. Ein Ensemble aus Gebäude, Nebenanlagen und Grünstruktur.

Wir bitten im Sinne des Antrags um positive Entscheidung zur genannten Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Für Anregungen und Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne auch persönlich in Sitzungen zur Verfügung.
Für Ihre Bemühungen senden wir Ihnen bereits jetzt unseren verbundenen Dank.

Mit besten Grüßen aus Sief

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'A. v. Frantzius'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'A' and a long, sweeping underline.

Dipl. Ing. Bauassessor
Alexander von Frantzius



Gemeinde Roetgen
Postweg 6

Anlage 1
Abgrenzung Plan

Post: Magelspfad 73 | 52076 Aachen
Tel.: 02408 - 1461028
Fax: 02408 - 1461029
eMail: info@baurechtsservice.de

baurechtsservice



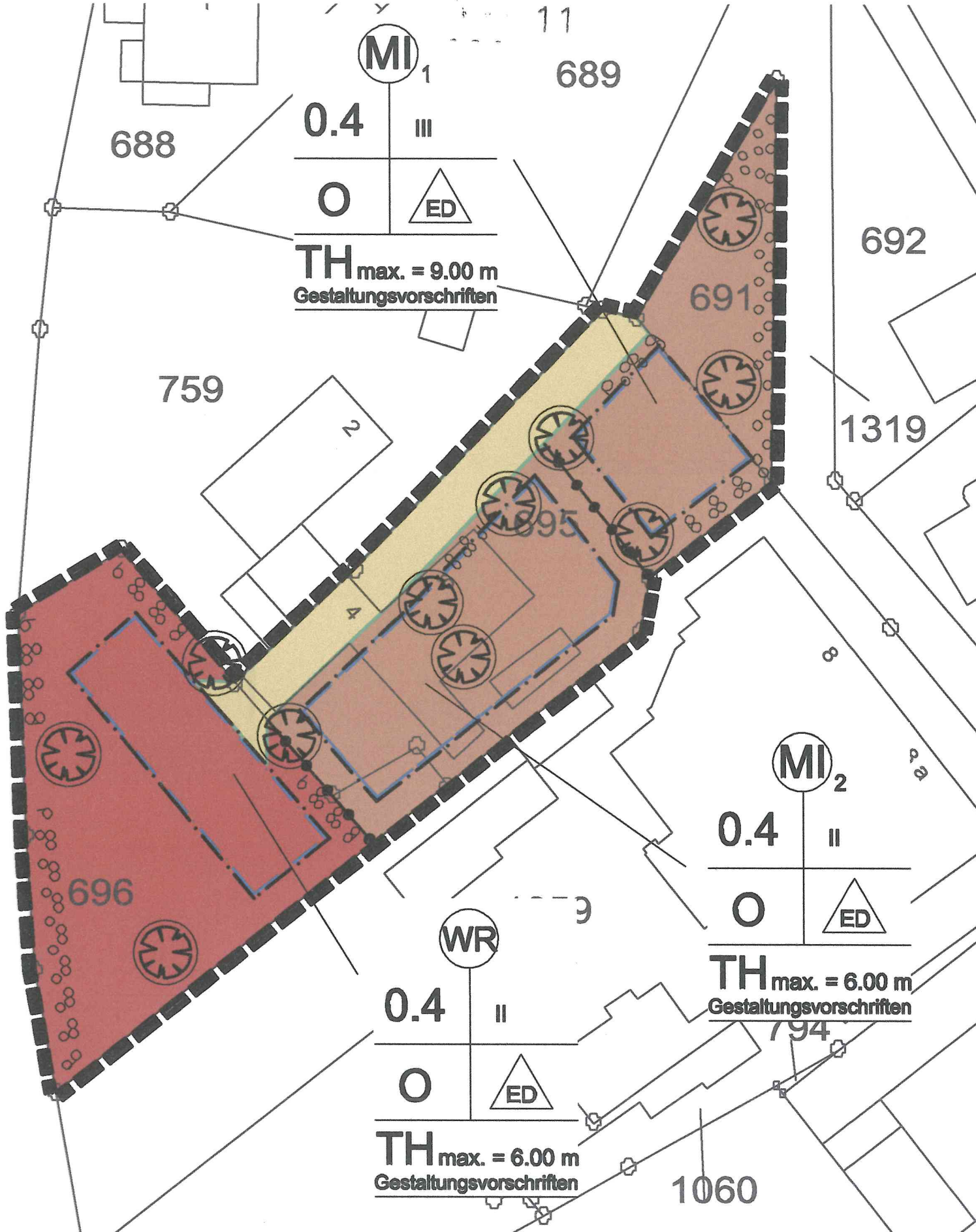


Gemeinde Roetgen
Postweg 6

Anlage 2
Bebauungsvorentwurf
705

Post: Magelspfad 73 | 52076 Aachen
 Tel.: 02408 - 1461028
 Fax: 02408 - 1461029
 eMail: info@baurechtsservice.de

baurechtsservice 



MI ₁	0.4	III
O		ED
TH max. = 9.00 m Gestaltungsvorschriften		

MI ₂	0.4	II
O		ED
TH max. = 6.00 m Gestaltungsvorschriften		

WR	0.4	II
O		ED
TH max. = 6.00 m Gestaltungsvorschriften		

Gemeinde Roetgen
Postweg 6

Anlage 3
Rechtsplan Vorentwurf
705