

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 34 'Faulenbruchstraße Süd' der Gemeinde Roetgen wurde die Öffentlichkeit mit Bekanntmachung vom 07.08.2019 in der Zeit **vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019** nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Während der Beteiligungsfrist wurde eine Stellungnahme abgegeben:

1 B1 vom 16.08.20192

Übersicht zu den eingegangenen Äußerungen und zugehörigen Beschlussvorschlägen

Nr.	Schreiben vom	Thema	Beschlussvorschlag	Seite
B1	16.08.2019	überbaubare Grundstücksflächen	Die Bedenken hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden nicht geteilt.	3
		Abgrenzung der A-Fläche	Der Anregung, die Fläche A an den Verlauf der Gebäudefronten anzupassen, wird nicht gefolgt.	4
		Wertverlust	Die Bedenken hinsichtlich eines Wertverlustes der Baugrundstücke werden nicht geteilt.	4
		Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes	Der Anregung, kein Landschaftsschutzgebiet auf den Baugrundstücken darzustellen, wird gefolgt.	5

1 B1 vom 16.08.2019

Im Rahmen der Neuerschliessung via privater Stichstraße gegenüber werden auf beiden Seiten der Faulenbruchstraße neue Baugrenzen eingeführt. Während in der Neuerschliessung unterhalb und hinter dem Gewerbebau Plum eine 3 Häuser tiefe Bebauung geplant ist, wird direkt gegenüber eine Baugrenze hinter der Faulenbruchstraße, also unmittelbar hinter den bestehenden Häusern eingeführt. Bisher gelten dort für die bestehende Bebauung keine Baugrenzen. Verhindert wird dadurch der Neubau und die Erweiterung von Häusern, auch der Bau von Garagen, Wintergärten, Carports, Schuppen, Gartenhäusern, ect. auf ein zeitgemässes Niveau. Die Häuser werden damit für jetzige und zukünftige Eigentümer unattraktiv.

Erläuterungen:

(1.) Mit der gleichen Änderungsmaßnahme, in welcher bei der Neuerschliessung unterhalb dem Geschäftsbau auf der Fläche 3 Häuser tief geplant und bebaut wird, wird bei den bestehenden Grundstücken gegenüber eine Bebauung in die Tiefe (max. 20 m) verwehrt. Diese Planung ist unverhältnismäßig.

(2.) Das bestehende Gebäude ist historisch und hat mangels Wohnfläche, Lagerraum,, etc. Anforderungen an entsprechende Erweiterungen. Diese finden in der geplanten Baugrenze keinen Platz, obwohl das Grundstück gross genug ist. Dies ist ebenso wie (1.) unverhältnismäßig zur Neuerschliessung, bei der eine viel höhere Bebauungsdichte erzielt wird.

(3) Ein Anbau ect. oder ein Doppelhaus an bestehenden Bestand nach hinten wird mit der Planung verwehrt. Daher sollte die Baugrenze weiter nach hinten rücken.

(4) Die vor dem Haus 8 gekennzeichnete A- Fläche führt durch das bestehende Haus. Dies widerspricht der Sicherung des Baubestandes. Außerdem führt es dazu, das seitlich kein Anbau oder eine Garage in der Flucht des Hauses möglich ist. Ein Versatz z.B. der Garage nach hinten ist nicht möglich da sich seitlich am Haus ein Wohnzimmerfenster befindet . Die A-Fläche sollte an der Vorderfront des Hauses entlanglaufen, und kann ja dann wieder bei beim nächsten Grundstück verspringen. Damit bliebe auch die Architektur des Hauses gewahrt.

(5.) Die Einschränkungen führen dazu, das die Häuser für Kaufinteressenten unattraktiver werden. Der Verkauf wird schwieriger.) Bezüglich des Marktpreises der bestehenden Grundstücke und Häuser ist mit einer deutlichen Abwertung zu rechnen. Das bedeutet für die Besitzer finanziellen Verlust .

Abgesehen von der Baugrenze ist es fragwürdig, warum auf dem hinteren Bereich der bestehenden Grundstücke eine Landschaftsschutzzone eingeführt wird. Diese könnte auch weiter hinten plziert werden, sodass sie nicht mehr auf den bebauten Grundstücken liegt.

1.1 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema der überbaubaren Grundstücksflächen

Östlich der Faulenbruchstraße (Allgemeines Wohngebiet WA6) verläuft im Bebauungsplan Nr. 34 die straßenabgewandte Baugrenze 25 m parallel zur vorderen Grundstücksgrenze. Da die vordere Baugrenze i.d.R. einen Abstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhält, ergibt sich eine Bebauungstiefe von 20 m. Die Hauptbaukörper der vorhandenen Bebauung liegen vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Zwei Baukörper im Norden des Allgemeinen Wohngebietes WA6 reichen bis auf wenige Meter an die straßenabgewandte Baugrenze heran, überschreiten diese jedoch nicht.

Bislang wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA6 gem. § 34 BauGB beurteilt. Dabei wird die Tiefe einer möglichen Bebaubarkeit nach gängiger Praxis anhand der Bebauungstiefe auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken beurteilt. Insofern wird für Grundstücke, deren Bebauung aktuell einen größeren Abstand zur straßenabgewandten Baugrenze einhalten, die Überbaubarkeit erhöht. Für Grundstücke, deren Bebauung an die neuen Baugrenzen bereits heranreicht, erhöht sich die Bebaubarkeit nur geringfügig. Nebenanlagen sind bis zu einer bestimmten Größe darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche A zulässig.

Eine Bebauung in zweiter Reihe östlich der Faulenbruchstraße – über die geplante Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus – ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich nicht zweckmäßig. Die Fläche westlich der Faulenbruchstraße ist von drei Seiten durch Bebauung umgeben, es gibt eine konkrete Entwicklungsabsicht und eine landwirtschaftliche Nutzung erscheint hier kaum noch sinnvoll. Der Landschaftsplan zeigt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 7 Temporäre Erhaltung (Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung), östlich der Faulenbruchstraße jedoch das Entwicklungsziel 1 Erhaltung (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft). Insofern sind die rückwärtigen Bereiche aus Sicht der Belange der Landschaftspflege unterschiedlich zu beurteilen. Eine vertiefte Bebauung östlich der Faulenbruchstraße wird somit aus Sicht der Gemeindeaus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden nicht geteilt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
Ja:	Nein:	Enth.:	Ja:	Nein:	Enth.:

1.2 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema der Abgrenzung der A-Fläche

Die Teilfläche A verläuft überwiegend parallel zur vorderen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 5 m. Dort, wo Hauptgebäude in die Teilfläche A hineinragen, wird diese zurückgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche auf die vollständige Fläche des Baukörpers erweitert.

Insofern verläuft die Abgrenzung der Fläche A nicht durch bestehende Hauptgebäude. Es trifft zu, dass in Einzelfällen die Errichtung einer Garage in der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes nicht zulässig ist. Die Gemeinde Roetgen verfolgt das Ziel des Erhalts und der Entwicklung ortsangepasster Bebauung und Gestaltung im Straßenraum. Im Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen wird für den Bereich der Faulenbruchstraße empfohlen, den prägenden erweiterten Abstand von Gebäuden zur Straßenbegrenzungslinie (>5 m) zu sichern. Dies wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt. Eine Einschränkung hinsichtlich bestehender Hauptgebäude würde aus Sicht der Gemeinde Roetgen eine übermäßige Beeinträchtigung der Grundstücksbesitzer bedeuten. Für eine künftige Bebauung und bestehende Nebenanlagen ist die Einschränkung aus Sicht der Gemeinde Roetgen jedoch hinnehmbar, da aufgrund der großzügigen Bemessung der überbaubaren Fläche ausreichend Möglichkeiten bestehen, auf den Baugrundstücken Garagen oder Nebenanlagen zu verorten. Garagen bei bestehenden Gebäuden in der Gebäudeflucht errichten zu können, gewichtet die Gemeinde Roetgen in der Abwägung insofern geringer als das übergeordnete Ziel einen erweiterten Abstand von Gebäuden zur Straßenbegrenzungslinie zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Fläche A an den Verlauf der Gebäudefronten anzupassen, wird nicht gefolgt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
Ja:	Nein:	Enth.:	Ja:	Nein:	Enth.:

1.3 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema des Wertverlustes

Wie bereits dargelegt, wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet in weiten Teilen nicht eingeschränkt. Es werden lediglich Vorgaben hinsichtlich der Positionierung untergeordneter Nebenanlagen auf einer Breite von 5 m parallel zur Straße festgesetzt, welche die aktuell gültigen Möglichkeiten zur Bebauung reglementieren. Durch die geringfügige Einschränkung wird die städtebauliche Qualität im Plangebiet auf lange Sicht gefördert und gesichert. Insofern wird kein relevanter Wertverlust der Baugrundstücke befürchtet.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken hinsichtlich eines Wertverlustes der Baugrundstücke werden nicht geteilt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
Ja:	Nein:	Enth.:	Ja:	Nein:	Enth.:

1.4 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes

Die Abgrenzung von Landschaftsschutzgebieten bzw. Vorgaben oder Einschränkungen der Nutzung von Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten beruhen auf den Festsetzungen des Landschaftsplans. Die Abgrenzungen werden lediglich nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen.

Die Abgrenzungen des in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes waren im Vorentwurf nicht korrekt dargestellt. Im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde die rückwärtige Grenze des Allgemeinen Wohngebietes an die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. die Abgrenzung der Innenbereichssatzung angepasst. In diesem Zuge wurde auf die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft auf den östlich angrenzenden Flächen verzichtet. Die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde dem Verlauf der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes angepasst. Das Landschaftsschutzgebiet östlich der Faulenbruchstraße liegt insofern im Entwurf nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34. Eine nachrichtliche Übernahme in diesem Bereich ist nicht mehr erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, kein Landschaftsschutzgebiet auf den Baugrundstücken darzustellen, wird gefolgt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
Ja:	Nein:	Enth.:	Ja:	Nein:	Enth.: