Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Roetgen

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 'Pilgerbornstraße' der Gemeinde Roetgen wurde die Öffentlichkeit mit Bekanntmachung vom 29.01.2020 in der Zeit **vom 12.02.2020 bis zum 13.03.2020** nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Während der Offenlage gingen zwei Stellungnahmen ein.

Präambel:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 'Pilgerbornstraße' soll eine behutsame Nachverdichtung in einem locker bebauten Wohngebiet im Süden von Roetgen ermöglicht werden. Auf einem im rückwärtigen Bereich bereits bebauten Grundstück soll ein weiteres Gebäude zu Wohnzwecke errichtet werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich, um eine weitere Baufläche zur Straße ausgerichtet, festzusetzen.

Die Planung fügt sich verträglich in die vorhandene Bebauung ein. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

06.04.2020 1/12

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Übersicht zu den eingegangenen Äußerungen und zugehörigen Beschlussvorschlägen

Nr.	Schreiben vom	Thema	Beschlussvorschlag	Seite
B1 11.03.2020		Maß der baulichen Nutzung/ Anpassung an Landschaft und Bestand	Die Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anpassung an Landschaft und Bestand werden nicht geteilt.	
		Entwässerung	Die Bedenken, dass die Einleitung von zusätzlichen Niederschlagswassermengen in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' zu einem Rückstau bzw. zur Überflutung der Straße führt, wird nicht geteilt.	7
B2	14.02.2020 27.02.2020	Landschaftsschutz und Baurecht	Kenntnisnahme	12

06.04.2020 2/12

1 Stellungnahme B1 vom 11.03.2019, eingegangen am 12.03.2020



52159 Roetgen

11. März 2020

Bebauungsplan Nr. 10 "Pilgerbornstraße" 6. Änderung Bauleitplanverfahren / Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17.02.2020.

Als Anlieger möchten wir die Gelegenheit zur Stellungnahme nutzen, da unsere Interessen durch die Bauplanung berührt werden.

Mit der Schaffung einer weiteren Baufläche für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 2553, Flur 10, Gemarkung Roetgen sind wir grundsätzlich einverstanden.

Allerdings bitten wir folgende Punkte bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

1. Maß der baulichen Nutzung / Anpassung an Landschaft und Bestand

Die Grundstücke im südlichen Bereich der Pilgerbornstraße befinden sich im Übergang zum offenen Landschaftsraum. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Wanderparkplatz Pilgerborn am Rand des belgischen Waldgebietes und ein Landschaftsschutzgebiet. Die Bestandsbebauung steht mit der Landschaft im Einklang. Die geplante Bebauung sollte sich in der Umgebung einfügen und nicht stören. Die Bauweise in der Pilgerbornstraße ist vorwiegend eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 469,45 m ü. NHN und einer maximalen Firsthöhe von 472,42 m ü. NHN. Lediglich zwei Bestandsgebäude (Hausnummer 42 und 49) sind zweigeschossig und überschreiten die o.g. Höhen geringfügig. Dies ist jedoch deshalb nicht störend, da sie deutlich weiter von der Straße abgerückt sind. Das neu zu planende Haus wird jedoch viel näher an der Straße stehen. Daher sollte es die Anzahl der Vollgeschosse und der Höhen der unmittelbar angrenzenden Nachbarhäuser keinesfalls überschreiten. Wie in der Schemaansicht auf Seite 5 der Begründung zum Entwurf ersichtlich ist, überragt die geplante Bebauung - in

> 06.04.2020 3/12

der Ansicht von der Pilgerbornstraße aus – die Bestandsbebauung signifikant. In den anliegenden Planzeichnungen des Entwurfs sind sogar abweichend noch darüber hinausgehende Trauf- und Firsthöhen (472 bzw. 475 m. ü. NHN) verzeichnet. Wir schlagen vor, die Anzahl der Vollgeschosse, insbesondere die maximal zulässigen Höhen zu überdenken und auf die Parameter der Nachbarhäuser Nr. 47 und 51 zu begrenzen.

2. Entwässerung

Bereits jetzt reicht die Kapazität des Vorfluters entlang der östlichen Straßenseite bei etwas stärkerem oder andauerndem Niederschlag nicht aus. Dies liegt daran, dass bereits große Wassermengen aus der Südstraße über diesen Vorfluter Richtung Süden abtransportiert werden und zusätzliche Wassermengen in Höhe des Flurstücks 658 (neu 2553) eingeleitet werden, nämlich einerseits durch die asphaltierte Zufahrt zum Haus Nr. 49 im nördlichen Bereich des Grundstücks und andererseits durch ein in den Vorfluter vom diesem Grundstück einmündendes Rohr. Die Dimension des Vorfluters und der Verrohrung im weiteren südlichen Verlauf (in Höhe des Flurstück 2400) ist zu gering, so dass es sehr oft zu einem Rückstau kommt. Der Vorfluter ist – gerade entlang der Flurstücke 658 (neu: 2553) und 657 – dann randvoll gefüllt und das Wasser läuft auf die westliche Straßenseite über. In der Vergangenheit kam es einige Male dazu, dass dieses Wasser auf unser Grundstück und in unseren Keller lief. Durch die mit der Bebauung des Grundstücks 2553 verbundene weitere Versiegelung von Flächen würde sich diese Situation noch verschlimmern.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.

Mit freundliche Grüßen

06.04.2020 4/12

1.1 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Maß der baulichen Nutzung / Anpassung an Landschaft und Bestand

Grundsätzlich hält das zur Pilgerbornstraße ausgerichtete Baufenster die bereits heute schon vorhandene Bauflucht östlich der Pilgerbornstraße ein. Dies dokumentiert sich darin, dass sich die Ecken des geplanten Baufensters analog der im Süden und Norden vorhandenen Bebauung an den dortigen Gebäudefluchten orientiert und diese aufgreift. Dabei ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass es nach dem vormals geltenden Bebauungsplan städtebauliches Ziel war, mit der Bebauung einen Abstand von mind. 5 m zur Pilgerbornstraße einzuhalten (Teilfläche A). Dieser Abstand wird mit der Bebauungsplan-Änderung infolge der Einhaltung der Baufluchten vergrößert, so dass sich weder gegenüber dem geltenden Recht noch bei Errichtung eines Gebäudes, städtebaulich nachteilige Entwicklungen erwarten lassen. Hier ist in der Abwägung berücksichtigt, dass es westlich der Pilgerbornstraße nach geltendem Bebauungsplan nach wie vor planerisches Grundkonzept und städtebauliches Ziel ist, die Teilfläche A als Vorgartenzone freizuhalten, so dass Gebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Insoweit erfolgt auch diesbezüglich keine städtebaulich relevante Störung des Ortsbildes. Das in der Einwendung genannte Gebäude mit der Hausnummer Nr. 42 westlich der Pilgerbornstraße weist in der Örtlichkeit einen Abstand von rd. 10 m zur Pilgerbornstraße auf und bleibt somit innerhalb des Baufensters hinter dem im dort geltenden Bebauungsplan angestrebten Mindestabstand zurück. Das geplante Gebäude auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße weist mit der nördlichen Ecke des Baufensters 6,50 m und mit der südlichen Ecke 12 m (im Mittel somit ebenfalls 10 m) auf. Damit hält das geplante Gebäude im Mittel ebenfalls denselben Abstand wie das gegenüberliegende zweigeschossige Gebäude Nr. 42 zur Pilgerbornstraße ein. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich überdies mit der Ausrichtung an den auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße festgesetzten Bauflächen, die alle schräg zur Pilgerbornstraße angeordnet sind. Unter Berücksichtigung der bisherigen und auch künftigen Zielsetzung, beiderseits der Pilgerbornstraße eine 5 m bzw. im Plangebiet eine 6,50 m breite Teilfläche A von Bebauung freizuhalten, sind die Belange des Ortsbildes damit in der Abwägung als nicht so störend zu betrachten, als dass sie einer der Nachverdichtung dienenden Wohnbebauung entgegen stehen würden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den südlichen Geltungsbereich (Flurstücke 1331, 1332 und 2554, 2253, zuvor 658) bereits in seiner Ursprungsfassung zwei Vollgeschosse fest. Die Gebäude Nr. 42 und 49 weisen ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise auf. Somit war bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes im südlichen Teil des Bebauungsplanes eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese planerische Grundkonzeption soll nicht geändert werden. Wie auch für die Gebäude Nr. 42 und 44 auf der westlichen Seite der Pilgerbornstraße soll auf der gegenüberliegenden östlichen Seite weiterhin eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die gewünschte Nachverdichtung soll insbesondere durch einen in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden umgesetzt werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist mit einer zweigeschossigen Bauweise besser umsetzbar, da somit in die Höhe und nicht in die Fläche gebaut wird.

Das westlich der Pilgerbornstraße vorhandene Gebäude Nr. 42 weist eine Traufhöhe von 6,90 m und eine Firsthöhe von 9,20 m über Gelände (464 m über Normalhöhen-Null) auf. Das Gebäude Nr. 49 auf der östlichen Seite der Pilgerbornstraße weist eine Traufhöhe von 4,80 m und eine

06.04.2020 5/12

Firsthöhe von 7,80 m über Gelände (466 m über Normalhöhen-Null) auf. Das geplante Gebäude soll eine Traufhöhe von 5,90 m und eine Firsthöhe von 8,90 m über Gelände (465 m über Normalhöhen-Null) erhalten, sodass sich eine Traufhöhe von rund 471 über Normalhöhen-Null und eine Firsthöhe von rund 474 über Normalhöhen-Null ergibt. Der Bebauungsplan sieht hier einen Puffer von 1 m vor.

Der Vergleich der Gebäudehöhen zeigt somit, dass das geplante Gebäude eine kleinere Traufund Firsthöhe als das Gebäude Nr. 42 aufweist. Nur auf Grund der höheren Geländeoberfläche ergeben sich höhere Werte über Normalhöhen-Null.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Bereiche mit einem Vollgeschoss eine Traufhöhe von max. 4 m und eine Firsthöhe von 8 m gemessen über der Geländeoberfläche und für Bereiche mit zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von 11 m gemessen über der Geländeoberfläche fest. Somit können die benachbarten Grundstücke auch durch höhere Gebäude bebaut werden.

Für das Bestandsgebäude Nr. 49 wurde aus Gründen des Bestandsschutzes (Modernisierung des Daches) sowie zur Sicherung von Erweiterungsoptionen und Dachaufbauten eine 1m-höhere Firsthöhe festgesetzt.

Das geplante Gebäude orientiert sich überdies an der Gebäudehöhe des östlich gelegenen Wohngebäudes und übernimmt die Firsthöhe des Bestandsgebäudes Nr. 49 mit einer Firsthöhe von 474 m über Normalhöhen-Null. Das Bestandsgebäude befindet sich in direktem Übergang zum Landschaftsraum und steht in Einklang mit diesem. Damit kann ein behutsames Einfügen in den Landschaftsraum belegt werden.

Weiterhin werden gesunde Wohnverhältnisse auf Grund der vorhandenen großen Abstände zwischen den benachbarten Wohngebäuden sichergestellt. Zwischen den einzelnen Gebäuden befinden sich Abstände zwischen mind. 6 m bis max. 11 m. In der Summe aller Belange – hier auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachverdichtung eines bereits voll erschlossenen Grundstücks und somit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – ist das Maß und Umfang der in der Bebauungsplanänderung ermöglichten Bebauung verträglich und angemessen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anpassung an Landschaft und Bestand werden nicht geteilt.

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

06.04.2020 6/12

1.2 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Entwässerung

Der Bebauungsplan beinhaltet den Hinweis, dass für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zur Einleitung in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' (bestehender Wegeseitengraben) die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist. Im Rahmen dieser wasserrechtlichen Erlaubnis wird die zulässige Niederschlagswassermenge, die in den Vorfluter eingeleitet werden kann, ermittelt. Falls die derzeitige Dimensionierung des Vorfluters das anfallende Niederschlagswasser nicht zusätzlich aufnehmen kann, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass die Einleitung von zusätzlichen Niederschlagswassermengen in den Vorfluter 'Zufluss Weserbach' zu einem Rückstau bzw. zur Überflutung der Straße führt, wird nicht geteilt.

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

06.04.2020 7/12

2 Stellungnahme B2 vom 14.02. und 27.02.2020, eingegangen am 14.02. und 27.02.2020

Guten Morgen Frau Frings,

zu beachten ist, dass die Parcelle 10-46 mir vom Regierungspräsidenten in Köln seinerzeit zur Bebauung frei gegeben wurde. Der Landschaftsschutz wurde bis auf 30 m Tiefe aufgehoben, da es als Siedlungsgebiet eine Arrondierungsfläche ist. Wieso das heute nicht mehr ist, das betrachte ich als reine Willkür. Denn der Kanal liegt bis vor meiner Parcelle. Ich bot es aus Roetgen vor Jahren zur Bebauung an, doch da wollte die Gemeinde vorher noch einen Parkplatz bauen, der nie genehmigt wurde von der Städteregion. In der Zwischenzeit hatte bereits eine andere Parcelle in Roetgen gekauft, denn einen öffentlichen Parkplatz wollte er vor seiner Villa nicht haben. Das Gebot damals waren 500.000 DM für die 5.000 qm. Das war meine Altersvorsorge, diesmal werde ich mit allen mir zur Verfügung stehenden Rechten um diese Bauparcelle kämpfen. Ich erheb hiermit ein Einspruch gegen Ihre Genehmgiung, dass da im Landschftsschutzgebiet gebaut werden darf. In diesem Gebiet gehören mir 4 Parcellen, von insgesamt ca. 23.000qm und alles an ausgebauten Wegen und Straßen.

Anbei die Bescheinigung von Köln, die der Gemeinde vorliegt und als der Landschaftsschutz willkürlich dort wieder eingeführt wurde, habe ich ein Einspruch erhoben und da auch wieder die Bescheinigung von der Regierung beigefügt. Das wurde einfach übergangen, doch diesmal bitte nicht.

nicht.		
Mit freundlichen Grüßen		

Am 27.02.2020 um 12:13 schrieb Sabine Frings:

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch Ihr Schreiben vom 14.02.2020 - Eingangsbestätigung

Ihr o.g. Schreiben habe ich erhalten und werte es als Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Offenlage.

Nach Ablauf der Frist, innerhalb der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgebracht werden können, wird Ihre Stellungnahme gewertet und in den Abwägungsprozess einfließen.

06.04.2020 8/12

Seite 2 von 4

Der Gemeinderat wird dann abschließend über die Eingaben entscheiden. Über das Ergebnis werde ich Sie informieren.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Sabine Frings
Dipl.-Ing. Architektin

Gemeinde Roetgen - Tor zur Eifel Der Bürgermeister FB 6 - Bauverwaltung

Hauptstraße 55 | 52159 Roetgen | Raum: 20 Telefon: 02471 18-30 | Telefax: 02471 1279930

E-Mail: sabine.frings@roetgen.de

Internet: www.roetgen.de

14.02.2020 15:05 >>>

Sehr geehrte Frau Frings,

der Landschaftsschutz wurde vom vorletzten Regierungspräsident in Köln aufgehoben für Parcelle 46 in Flur10. Das zur Bebauung anstehende Grundstück ist Hinterland und ist ebenfalls Landschaftsschutz und es gilt doch immer noch für alle das Gleiche. Ich möchte gerne die Parcelle 46 bebauen und beantrage hiermit die Aufhebung des Landschaftsschutzes, der willkürlich festgelegt wurde. Bis vor dem Grundstücks liegt der Kanal. Ich bin pensioninierter Landwirt und da mein Sohn seit 2001 die Landwirtschaft hat. So möchte er jetzt in der

einziehen, denn es ist nicht sinnvoll in Aachen zu wohnen und in Roetgen einen Hof zu haben. DAs sind jeden Tag 40 km Fahrt. Dann kann ich mir auf Parcelle 46 ein altersbedingtes Haus für mich bauen.

Am 14.02.2020 um 13:20 schrieb Sabine Frings:

Sehr geehrter

unverbindlich teile ich Ihnen mit, dass sich die von Ihnen genannte Parzelle innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 10 "Pilgerbornstraße" in der Ursprungsfassung befindet.

Ihr Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.

Sie wurden als nahe liegender Anlieger zum o.g. Planverfahren angeschrieben. Dies geschah zu Ihrer Information. Die Festsetzungen für Ihr genanntes Grundstück bleiben unverändert bestehen.

Der Bebauungsplan setzt auf der Parzelle 46 Fläche für die Landwirtschaft fest. Es handelt sich <u>nicht</u> um Bauland. Zudem unterliegt die Fläche dem Landschaftsschutz.

file:///C:/Users/SaFrings/AppData/Local/Temp/XPgrpwise/5E57CE6AGemeinde_Roe... 27.02.2020

06.04.2020 9/12

Seite 3 von 4

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung, am kommenden Montag bin ich jedoch terminbedingt nicht erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sabine Frings Dipl.-Ing. Architektin Gemeinde Roetgen - Tor zur Eifel Der Bürgermeister FB 6 - Bauverwaltung

Hauptstraße 55 | 52159 Roetgen | Raum: 20 Telefon: 02471 18-30 | Telefax: <u>02471 1279930</u>

E-Mail: sabine.frings@roetgen.de
Internet: www.roetgen.de

14.02.2020 11:05 >>>

Sehr geehrte Frau Frings,

zu dem Bebauungsplan hätte ich Fragen.

In den Unterlagen, welche ich von der Gemeinde bekommen habe,

meine Parcelle 10 46 mit in der Bebauung, ist das so richtig?. Vor Jahrzehnten erhielt ich vom RP in Köln die Erlaubnis dort zu bauen. Als

ich das Stück verkaufen wollte, da wurde es abgelehnt. Es sollte

Parkplatz vor der Parcelle gebaut werden. Der Käufer wollte aber keinen

Parkplatz vor seinem Haus haben. Der Parkplatz wurde von der überregionalen Behörde abgelehnt. So kaufte er in der Mühlenstr. sein

großes Grundstück. Dann kam die Änderung es sollte Naturschutgebiet

werden. Wenn ich aber den jetzigen Bebauungsplan richtig lese,

die Parcelle 46 jetzt wieder Bauland, ist das so richtig?

Ich versuchte Sie heutetel. zu erreichen, Sie waren nicht anwesend. Geben Sie mir bitte einen Termin, wo ich in der Angelegenheit zu Ihnen

kommen kann? Danke

Mit freundlichen Grüßen

Seite 4 von 4

tel. <u>02471</u>

06.04.2020 10/12

	Unter Sachsenhausen 6 bis Appe Mohrenstr. 16 Christophstr. 2	bis Appellhofplatz	
	Telefon: (0221) 1633-1	Durchwahl: 1633- 3405	
	Auskunft erteilt: Herr Thomas	Zimmer: 218	
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bitte immer angeben) 51.2.11.2.11/57	Köin, den [9.03.8]	

Retreff

Landschaftsschutzverordnung Kreis Aachen Bezug: Ihr Schreiben vom 26.06.1986 und 12.08.1986

Sehr geehrter Herr

In der Flur 10, Flurstück 46, wurde Ihrer Einwendung insofern stattgegeben, da in einer Tiefe von ungefähr 30 m von der Pilgerbornstr. der Landschaftsschutz aufgehoben wurde, da im Zuge der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich das angesprochene Grundstück eine Arrondierungsfläche darstellt.

Alle anderen angesprochenen Parzellen liegen so eindeutig im Außenbereich, daß nach heutiger Beurteilung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier einer Bebauung in keinem Fall zugestimmt werden kann.

Die bisherigen Nutzungen auf diesen Flächen sind jedoch weiterhin gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag gez. Thomas köln

Beglaubigt

Regierungsangestell

2.1 Stellungnahme der Gemeinde zum Thema Landschaftsschutz und Baurecht

Die Stellungnahme bezieht sich auf ein außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung gelegenes Grundstück (Flurstück Nr. 46, Flur 10). Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst die Flurstücke 2553 und 2554 (zuvor 658) der Flur 10 und trifft daher keine Festsetzungen zu den südlich des landwirtschaftlichen Weges befindlichen Grundstücken. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Für die Schaffung von Baurecht für die Flächen südlich des landwirtschaftlichen Weges ist ein eigenständiges Änderungsverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

06.04.2020 12/12