

Gemeinde Roetgen

Amt / Aktenzeichen

FB 6 – Me/ltz

**BAU**

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2017/0059**Beschlussvorlage**

vom 24.03.2017

öffentliche Sitzung

Betreff:

Siedlungsflächenentwicklung im Gemeindegebiet Roetgen
--

Beratungsfolge:

Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Beratungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
04.04.2017	Bauausschuss	2017/0059	1			
09.05.2017	Gemeinderat					

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Die künftige, über die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans hinausgehende Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung im Gemeindegebiet Roetgen soll – grob skizziert - in folgenden Bereichen stattfinden:

Im Ortsteil Roetgen:

- Bundesstraße (nördlich) von der Töltbahn bis Faulenbruchstraße (1)
- Bundesstraße (südlich) von Hausnummer 138 bis Ortsende (2)
- Kalfstraße 100 (3)
- Pappelallee (4)
- Teilbereiche der Segel zwischen Mühlenstraße und Schwerzfelder Straße (5-7)

Im Ortsteil Rott:

- Bereich zwischen Erftweg und Talweg (8)
- Tiergarten (9-10)
- Bereich zwischen Schnickevenn und Birksiefenweg (11)
- Bereich zwischen Faggenwinkel und Birksiefenweg (12)

Im Ortsteil Mulartshütte:

- Bereich zwischen Kulfstraße und Vichttalweg (12)
- Bereich zwischen Kulfstraße und Hahner Straße (13-14)
- Plateau Hahner Straße

Gewerbegebiet:

- Bundesstraße zwischen Münsterbildchen 6 und Münsterbildchen 8

Die in Klammern gesetzten Nummern entsprechen den Zuordnungen in den dieser Vorlage beigefügten Lageplänen (Anlagen 1-4)

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stammt aus dem Jahre 2005, ist demnach etwa 12 Jahre alt und hat damit grob die Hälfte der Anwendungsdauer erreicht, die man üblicherweise für Flächennutzungspläne ansetzt.

Seit Rechtskraft des Flächennutzungsplans war die Gemeinde vor allem im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung sehr aktiv, so dass zum heutigen Stand bis auf zwei Areale alle für Wohnbau dargestellten Flächen umgesetzt sind. Übriggeblieben sind ausschließlich im Ortsteil Roetgen:

- Greppstraße II zwischen Greppstraße und Faulenbruchstraße
- Am Ziegel zwischen Hauptstraße und Rommelweg.

Darüber hinaus gibt es in allen Ortsteilen eine Vielzahl von Baulücken, auch solche von relevanter Größe, die als Potentialflächen durchaus Gewicht haben, jedoch durchweg in privatem Eigentum stehen, so dass die Gemeinde im Zuge ihrer Entwicklungsplanung nur sehr beschränkt Einflussmöglichkeiten besitzt. Darum ist es von erheblicher Bedeutung für die Gemeinde, sich angesichts des aktuellen Planungsstandes frühzeitig Gedanken zu machen über die künftige Siedlungsflächenentwicklung im Ort.

Hinzu kommt die derzeitige Überarbeitung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln. Der Regionalplan ist die unmittelbare Grundlage, auf der auf kommunaler Ebene der Flächennutzungsplan aufbaut. Demnach ist von entscheidender Bedeutung, welche Darstellungen der Regionalplan in Bezug auf die Flächennutzung (Allgemeiner Siedlungsbereich, Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, Freiraum- und Agrarbereiche) mit welchen Zielen darstellt.

Angesichts des beschriebenen Planungsstandes des Flächennutzungsplans, der Notwendigkeit der mittelfristigen Neuaufstellung und des Planungshorizontes des Regionalplans von ebenfalls rd. 20 Jahren sind Überlegungen anzustellen, wie die Siedlungsflächenentwicklung in den nächsten Jahren, über die Geltungsdauer des aktuellen Flächennutzungsplans hinaus, aussehen soll.

Hierzu sollen aus Sicht der Bauverwaltung die Überlegungen und Erkenntnisse entscheidend einfließen, die aus der Erarbeitung des Gestaltgutachtens mit dem Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen gewonnen wurden. In einer Diskussionsrunde am 16.01.2017 mit Vertretern der Ratsfraktionen, der Bauverwaltung und den Herren Prof. Westerheide und Krapp von der RWTH wurden diese Aspekte thematisiert. Die seinerzeitigen Präsentationsfolien sind der Vorlage beigefügt (Anlage 5).

Im Kern soll und muss hinterfragt werden, ob der Ansatz der Wohnbauflächenentwicklung „Innen vor Außen“ in der Form der letzten Jahre fortgeführt werden soll oder ob die Besonderheiten der räumlichen Struktur, die auf Folie 4 der Präsentation gelistet sind, wieder stärker in den Fokus rücken müssen.

Im Ergebnis wurden potentielle Erschließungsflächen vorgeschlagen, die gestalterische Prämissen ermöglichen, die der Ortstypik in allen Ortsteilen entgegenkommen. Diese Vorschläge wurden in der Diskussionrunde besprochen, im Ergebnis ergänzt und finden sich jetzt im Beschlussvorschlag wieder.

Keine schlüssige Lösung konnte hierbei für die Anregung gefunden werden, auch im nördlichen Bereich des Ortsteils Roetgen Entwicklungspotentiale festzulegen. Die topografische Situation ist problematisch. Auch finden sich dort keine vorhandenen Feldwege, die zur Erschließung aufgegriffen werden können. Eine Ausnahme könnte der Stockläger sein.

Ebenso schwierig ist die Festlegung potentieller Gewerbeflächen. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes lässt der Flächennutzungsplan noch Möglichkeiten. Die Inanspruchnahme scheidet bislang an der Flächenverfügbarkeit.

Erweiterungsabsicht wird seit längerem diskutiert im Hinblick auf die östliche Seite der Bundesstraße. Dort ist eine ca. 2,75 ha große Fläche angedacht, die bereits 2008 mit der Bezirksregierung besprochen wurde im Tausch gegen eine im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Parzelle in der Flur „Am Vennstein“. Weitere Gewerbegebietserweiterungen scheinen zum jetzigen Zeitpunkt eher unwahrscheinlich.

Denkbar wäre nicht-störendes Gewerbe in Mischgebietslagen, z.B. entlang der Bundesstraße, insbesondere auf nördlicher Straßenseite, im Beschlussvorschlag und im Lageplan mit (1) aufgeführt.

Diese grobe Vorentscheidung – mehr kann das zum jetzigen Zeitpunkt nicht sein – soll einfließen in das Kommunalgespräch, das die Bezirksregierung mit der Gemeindeverwaltung führen wird als informeller Einstieg in das Regionalplanänderungsverfahren. Hierbei sollen die Grundzüge der räumlichen Entwicklung diskutiert werden. Diese Kommunalgespräche dienen der konzeptionellen Vorbereitung, planerische Festlegungen werden noch nicht getroffen. Diesem informellen Verfahren wird sich das vorgeschriebene formelle Planverfahren anschließen, in dessen Rahmen die Gemeinde zur Offenlage wie gewohnt um Stellungnahme gebeten wird. Diese Stellungnahme wird dann in die formelle Abwägung einfließen.

Die Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe werden durch die Bezirksregierung anhand eines landesweit einheitlichen Berechnungsschemas ermittelt. Inwieweit dieses Rechenmodell diskutiert werden kann, muss sich zeigen, ist aber derzeit eher unwahrscheinlich. Somit wird man die vorgegebenen Bedarfswerte letztlich auf das Gemeindegebiet verteilen müssen. Ob sich dies bereits im Regionalplan niederschlagen muss, kann erst dann beurteilt werden, wenn die Zahlen bekannt sind. Der Regionalplan weist nicht parzellenscharf aus, sondern unterteilt eher grobflächig in Siedlungs-, Gewerbe- und Freiraumbereiche.

Interessant könnte die Umwandlung von Freiraumdarstellungen in Siedlungsflächen sein, z.B. an der südlichen Bundesstraße. Von Bedeutung könnte die Entwicklung im Ortsteil Rott sein, der bislang als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt ist, jedoch nahe an die Schwelle von 2.000 Einwohnern heranreicht und damit Allgemeiner Siedlungsbereich werden könnte. Ebenso wird man diskutieren müssen, inwiefern die zahlreichen Baulücken als Siedlungsflächenreserven herangezogen und auf den Flächenbedarf angerechnet werden. Dabei könnte die Frage des Flächentauschs eine Rolle spielen.

Unabhängig von den Darstellungen im Regionalplan muss bei der Entscheidung über potentielle Siedlungsflächenentwicklungen bedacht sein, dass die Ausweisung auf lokaler Ebene mit einer Vielzahl von Restriktionen behaftet ist, die es – sollte eine Änderung des Flächennutzungsplans und daran anschließend verbindliche Bauleitplanung vorgesehen sein – abzuarbeiten gälte. Diese Restriktionen finden sich vor allem im Landschaftsplan IV Stolberg/Roetgen mit seinen Natur- und Landschaftsschutzfestsetzungen. Mit dieser Thematik würde man sich im weiteren Verlauf eingehend beschäftigen müssen.

Ebenso ist auf den Lageplänen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für die vorgeschlagenen Flächen nicht die tatsächliche bauliche Eignung zum jetzigen Zeitpunkt ist. Die Entscheidung für diese Potentialflächen resultiert ausschließlich aus der Historie der Siedlungsstruktur. Die tatsächliche bauliche Eignung müsste ebenso im weiteren Verlauf verbindlich geklärt werden.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger		Kostenstelle	mit €	HHJahr
Veranschlagung ja nein	Belastung für Folgehaushalte ja nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
A 10	gez. Th
A 20	gez. Wa
A 32.50	gez. Re
A 60	gez. Me

Der Bürgermeister
gez.

Klauss