

Gemeinde Roetgen

Amt / Aktenzeichen

FB 6 – Me/ltz

**BAU**

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2017/0086**Beschlussvorlage**

vom 24.03.2017

öffentliche Sitzung

Betreff:

Erschließungsgebiet Brunnenweg/Hahnbruch in Rott

Beratungsfolge:

Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Beratungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
04.04.2017	Bauausschuss	2017/0086	2			

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Arrondierung der Wohnbauflächen im Ortsteil Rott – Hahnbruch/Brunnenweg – die Aufstellung eines Bebauungsplans vorzubereiten.

Sachverhalt:

Im September 2016 hat der Gemeinderat nach Vorberatung im Bauausschuss beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, für den Bereich Hahnbruch/Brunnenweg eine Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Auf die Sitzungsvorlagen 2016/0122 und 2016/0138 sowie die Niederschriften zu den Sitzungen wird verwiesen.

Seitdem ist die Bauverwaltung mit den anliegenden Grundstückseigentümern im Gespräch, um die geplante Maßnahme zu erläutern und Erklärungen zur Übernahme der Planungskosten zu erwirken. Erst Mitte März ist es gelungen, die letzte Erklärung einzuholen.

Einer der Grundstücksanlieger lehnt die Maßnahme aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ab. Städtebaulich bringt das keinen Nachteil mit sich, da dieses Grundstück bereits aus der Innenbereichslage heraus Baurecht besitzt, das derzeit auch umgesetzt wird. Hier macht es Sinn, das Grundstück dennoch in das Plangebiet einzubinden und den Bestand zu sichern.

Bereits in den Gesprächen mit den Anliegern wurde darauf hingewiesen, dass neben der Änderung des Flächennutzungsplans auch verbindliche Bauleitplanung erfolgen muss, um das gewünschte Baurecht für diese Flächen zu erlangen. Die Kostenübernahmeerklärungen sehen dies bereits vor. Vorgeschlagen wird die Aufstellung eines Bebauungsplans !

Bislang ist der Bereich des Brunnenwegs und des Hahnbruchs Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, also des Innenbereichs nach § 34 BauGB. Zunächst würde es sich anbieten, den Innenbereich zum Lückenschluss auch über den vorgesehenen Planungsbereich auszudehnen. Zwei Gründe sprechen aus Sicht der Bauverwaltung dagegen:

1. Durch das Plangebiet verläuft ein ausparzellierter Zulaufgraben zur Vicht. Dieser Graben ist in der Örtlichkeit nur noch parziell vorhanden und führt dementsprechend kaum Wasser. Die Gewässerkarte berücksichtigt diesen Graben demnach nicht. Die untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen besteht hingegen auf der Gewässereigenschaft dieses Grabens, so dass bereits im Planverfahren entsprechend damit umzugehen ist. Insbesondere sind Abstandsflächen zur Böschungsoberkante – die noch zu definieren wäre – einzuhalten. Das Einhalten der Abstandsflächen führt dazu, dass ein Einfügen baulicher Anlagen – würden sie nach § 34 BauGB – beurteilt, hinsichtlich der Bautiefen nicht gelingen kann. Die potentiellen Bauflächen müssen hinter das vermeintliche Gewässer gelegt werden, was nur über einen Bebauungsplan festgesetzt werden kann.
2. Zuletzt erschlossen in diesem Bereich wurden die Verlängerung des Hahnbruch und der Wiesenstraße. Dort findet bereits Bautätigkeit statt, genehmigt auf Grundlage des § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage war es nicht zu verhindern, dass geschlossene Grundstücksfronten mit grenzständigen Garagen entstehen, was in einer Ortsrandlage durchaus problematisch ist. Den Übergang von besiedelter Fläche in die freie Landschaft sollte man in der Örtlichkeit durch Sichtachsen in den Freiraum erkennen können. Selbst in innerörtlichen Bereichen sind diese Sichtachsen raumprägend und entsprechen der Ortstypik, wie das Gestaltgutachten der RWTH belegen konnte. Seinerzeit wurden im Bebauungsplan Nr. 22 – Willemslägerweg – auch gerade aus diesen Erwägungen heraus Baufenster festgesetzt, um die Bebaubarkeit außerhalb der überbaubaren Flächen stark zu reglementieren. Ein solches Instrument bietet sich auch für das vorliegende Plangebiet an. Der beigefügte Lageplan skizziert, wie eine Aufteilung der Baufenster zweckdienlich aussehen könnte.

Sollte dem Beschlussvorschlag gefolgt werden, würden die Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet und dem Bauausschuss in einer der nächsten Sitzungen zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss vorgelegt.

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