

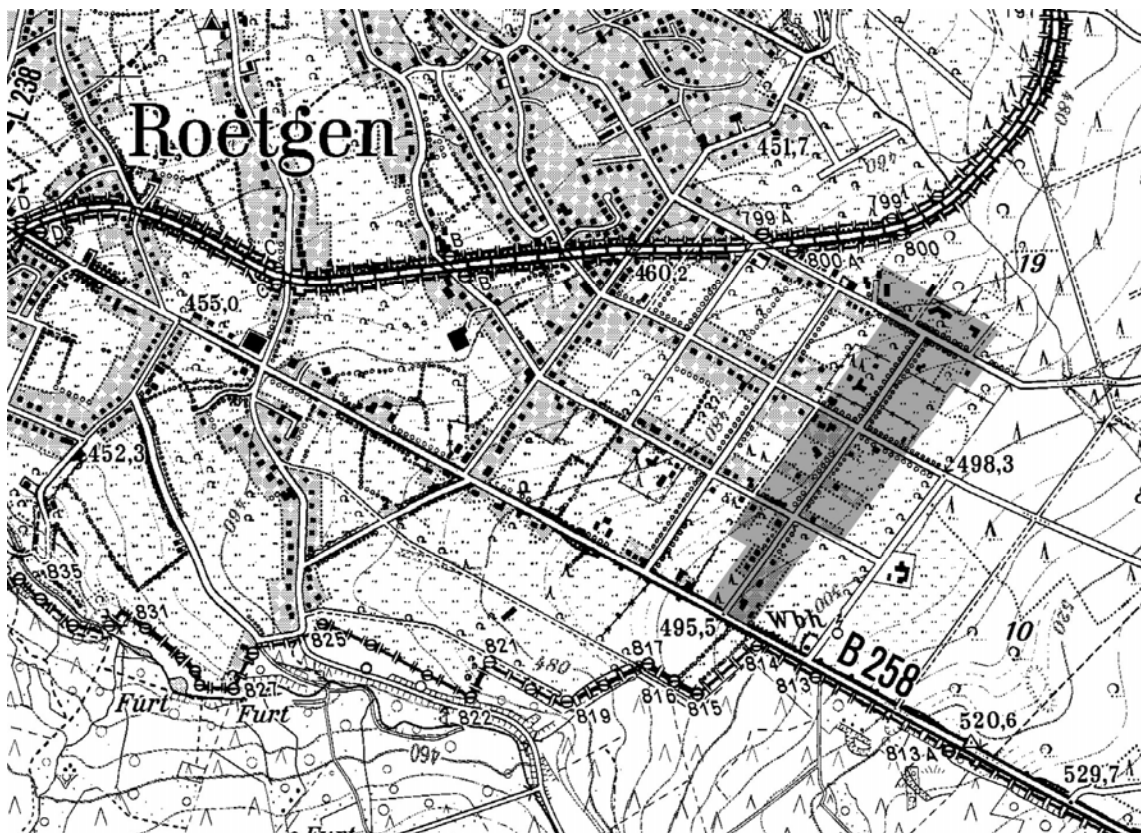
# Gemeinde Roetgen

## Bebauungsplan Nr. 22

### 'Willemslägerweg'



## 1. Änderung



## Begründung



Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen  
Tel. 0241 / 470 580 Email: info@bkr-ac.de

**Auftraggeber**

**Gemeinde Roetgen  
Der Bürgermeister**

Postfach 1152, 52157 Roetgen

Tel: 02471 – 18 0

Fax: 02471 – 18 89

Email: [gemeinde@roetgen.de](mailto:gemeinde@roetgen.de)

**Auftragnehmer**

** BKR Aachen, Castro & Hinzen  
Stadt- und Umweltplanung**

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: [info@bkr-ac.de](mailto:info@bkr-ac.de)

**Bearbeitung**

Dipl. Ing. Andrea Kranefeld

Dipl. Ing. Jens Müller

**Projektnummer**

30917

**Stand**

Satzung Juli 2010

# Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans

## Inhalt

1	Anlass der Planung.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	1
3	Bestehendes Planungs- und Baurecht .....	1
4	Bestandsbeschreibung .....	2
5	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	2
6	Begründung der Planungsänderung.....	3
6.1	Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude .....	3
6.2	Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für zwei Bestandsgebäude.....	3
7	Kosten.....	6
8	Plandaten und Flächenbilanz.....	6

## Übersicht

Übersicht 1:	Flächenbilanz der Teilbereiche 1 und 2.....	6
--------------	---	---

## 1 Anlass der Planung

In dem seit Januar 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 'Willemslägerweg' sollen textliche sowie zeichnerische Festsetzungen geändert werden.

Bisher wurde die Anzahl der Wohnungen pro Baufenster geregelt. Diese Festsetzung ist nach einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Aachen als unzulässig erklärt worden. Der Mangel soll nunmehr behoben werden.

Zum Teil sind bereits bebaute Grundstücke im Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. In Absprache mit dem Kreis Aachen ist man bei der Planaufstellung von einem uneingeschränkten Bestandsschutz ausgegangen, der kleinere Erweiterungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen ermöglicht. Dies wird heute anders beurteilt. Zur Vermeidung ungewollter Härten ist nun die Festsetzung eines Baufensters um einzelne Bestandsgebäude beabsichtigt.

Da die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung nicht berührt sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Roetgen am Ortsausgang Richtung Fringshaus in der Gemarkung Roetgen, Flur 3 und 5. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst eine Fläche von insgesamt 161.400 m<sup>2</sup>. Er wird im Norden von Wald, im Südosten von Grünland, im Süden von der B 258 sowie im Westen von Grünland und freistehenden Einfamilienhäusern begrenzt.

Die Änderung der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.

Die Änderung zur überbaubaren Fläche umfasst zwei Teilbereiche des Bebauungsplans:

- Teilbereich 1: Flur 3, Flurstück 76 mit einer Größe von 344 m<sup>2</sup>
- Teilbereich 2: Flur 3, Flurstück 139 und einen Teil des Flurstücks 140 mit einer Größe von 974 m<sup>2</sup>

## 3 Bestehendes Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 2003, innerhalb des 'Allgemeinen Wohnsiedlungsbereiches'.

Der seit dem 25.08.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 einen ca. 40 m breiten Streifen jeweils entlang des Willemslägerweges und der Wilhelmstraße als 'Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur' bzw. an der Kalfstraße und Neustraße im nordwestlichen Anschluss an diese Darstellung 'Wohnbaufläche' dar.

Die Teilbereiche liegen innerhalb des seit dem Januar 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 'Willemslägerweg'. Dieser setzt für den Teilbereich 1 'Allgemeines Wohngebiet' ohne überbaubare Grundstücksfläche sowie 'Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes' fest. Für den Teilbereich 2 setzt der Bebauungsplan 'Fläche für die Landwirtschaft – Grünland' fest. Die angrenzende 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' sowie die 'Teilfläche A und deren Geltungsbereich mit besonderen Textlichen Festsetzungen' bleiben von der Änderung unberührt.

#### **4 Bestandsbeschreibung**

Der voll erschlossene und bisher locker bebaute Willemslägerweg bildet den östlichen Siedlungsrand der Gemeinde und übernimmt damit eine wichtige Funktion im städtebaulichen Kontext.

Die meisten Grundstücke am Willemslägerweg sind über 2.000 m<sup>2</sup> groß, die überbauten und versiegelten Flächen (Gebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen) liegen bei rund 400 bis 500 m<sup>2</sup> je Grundstück. Aufgrund der großen Grundstücke bleiben die Grundflächenzahlen unter 0,2. Hieraus resultiert der für das Gebiet typische aufgelockerte Charakter mit sehr hohem Wohnwert. Im Unterschied dazu wurden in den letzten Jahren Flurstücke auf Grundstücksgrößen von ca. 700 m<sup>2</sup> geteilt, die nun auf ca. 250 bis 300 m<sup>2</sup> überbaut / versiegelt sind; dies entspricht einer GRZ von 0,4, wie sie in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten maximal zulässig ist.

Die unbebauten Grundstücke sind Grünlandflächen, die z.T. temporär als Weidefläche für Kühe und Pferde genutzt, z.T. regelmäßig gemäht werden. Die Erschließung des gesamten Plangebiets ist gesichert.

Im Teilbereich 1 befindet sich ein vor der Aufstellung des Bebauungsplans genehmigtes Wohngebäude mit Zufahrt und Garten, das von der Bundesstraße aus erschlossen wird.

Im Teilbereich 2 befindet sich ein vor der Aufstellung des Bebauungsplans genehmigtes Wohngebäude mit Zufahrt und Garten, das vom Willemslägerweg aus erschlossen wird.

Die Grundstücke in den Teilbereichen 1 und 2 sind in Privatbesitz.

#### **5 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 'Willemslägerweg' sollte das Planungsziel des Flächennutzungsplans, den Bereich als 'Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur' zu entwickeln, umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurden Festsetzungen getroffen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entlang des Willemslägerweges aus siedlungsstruktureller und landschaftlicher Sicht eine gleichmäßig verteilte und behutsam in den Freiraum integrierte Wohnbebauung ermöglichen.

Dazu gehörte u.a. die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen über eine Festsetzung mit Bezug auf die festgesetzten Baufenster. Dies wurde durch das Verwaltungsgericht Aachen für unzulässig erklärt, da die Festsetzung nicht durch § 9 BauGB gedeckt ist, und wird nun durch die 1. Änderung korrigiert.

Außerdem wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Ausrichtung entlang des Willemslägerweges sowie eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch eine Überbauung ökologisch wertvoller Flächen angestrebt. Für die bestehenden Gebäude in diesen Bereichen war über den passiven Bestandsschutz hinaus angenommen worden, dass in einem gewissen Umfang Erweiterungen und Umbauten erlaubt seien; dies wird heute anders beurteilt. Zur Vermeidung ungewollter Härten wird für 2 Wohngebäude durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 'Willemslägerweg' ein Baufenster festgesetzt.

## 6 Begründung der Planungsänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 'Willemslägerweg' sieht für die Behebung der Mängel folgende Maßnahmen und Festsetzungen vor:

### 6.1 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Der Bebauungsplan Nr. 22 setzte die höchstzulässige Anzahl von 2 Wohnungen pro Baufenster fest. Dies ist jedoch nicht durch § 9 BauGB gedeckt. Die Festsetzung ist daher unwirksam.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB regelt, dass im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann.

Daher wird die Festsetzung in der 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird nunmehr im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

### 6.2 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für zwei Bestandsgebäude

Zum Teil sind bereits bebaute Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 22 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. In Absprache mit dem Kreis Aachen war man bei der Planaufstellung von einem passiven wie aktiven Bestandsschutz ausgegangen, der kleinere Erweiterungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen ermöglicht. Dies wird heute anders beurteilt.

Aufgrund dieser veränderten Sachlage hat die Gemeinde Roetgen die Festsetzungen des Bebauungsplans daraufhin überprüft, auf welchen Grundstücken entgegen der ursprünglichen Zielsetzung eine bestehende Bebauung langfristig gesichert werden könnte. Zur Vermeidung ungewollter Härten ist nun die Festsetzung eines Baufensters um zwei Bestandsgebäude geplant.

- Gebäude an der Bundesstraße (Flurstück 76)  
Die Gestaltung eines harmonischen und gestalterisch befriedigenden Ortsrandes am Ortseingang der Gemeinde Roetgen zählte zu den wichtigsten Zielen bei der Aufstellung des Bebauungsplans 'Willemslägerweg'. Auch sollte eine Bebauung in 2. Reihe ausgeschlossen werden. Nach der geänderten Sachlage zum Umgang mit Bestandsgebäuden erscheint die damalige Entscheidung für dieses Gebäude als unverhältnismäßige und unbeabsichtigte Härte. Um eine städtebaulich akzeptable Lösung zu erzielen, wird der Bestandsschutz für das rechtmäßig errichtete Gebäude im Rahmen der 1. Änderung mit einem Bau-

fenster verbindlich festgesetzt. Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- **Gebäude am Willemslägerweg/ Kalfstraße (Flurstück 139)**  
Dieses Grundstück ist von ökologisch hochwertigen Flächen umgeben und weist daher ein sehr hohes ökologisches Potenzial auf. So ist das Nachbargrundstück als geschütztes Biotop gem. § 62 LG von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um diesen Biotopverbund zur freien Landschaft zu erhalten, wurde das Grundstück bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit einem Baufenster versehen, um langfristig einen breiten Freiraum zu sichern. Nach der geänderten Sachlage zum Umgang mit Bestandsgebäuden erscheint die damalige Entscheidung als unverhältnismäßige und unbeabsichtigte Härte. Daher wird der Bestandsschutz für das rechtmäßig errichtete Gebäude im Rahmen der 1. Änderung mit einem Baufenster verbindlich festgesetzt. Über das bestehende Maß hinausgehende Erweiterungen sollen jedoch unterbunden bleiben.

Für die anderen bestehenden Gebäude ohne überbaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll weiterhin nur der eingeschränkte Bestandsschutz gelten. Dies wird wie folgt begründet:

- Zwei Gebäude an der Bundesstraße (Flurstücke 165 und 77):  
Diese Gebäude liegen innerhalb eines Schutzabstandes nach § 9 Bundesfernstraßengesetz von 20 m zur B 258, wo nach heutiger Rechtslage keine Neubebauung zulässig ist. Außerdem überschreiten hier die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Eine Wohnnutzung ist insbesondere im Nahbereich der Bundesstraße mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) nur eingeschränkt möglich. Da gesundheitliche Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, werden diese Nutzungen über den Bebauungsplan nicht gesichert. Daher wird die Ausnahmeregelung gem. § 9 Absatz 7 Bundesfernstraßengesetz nicht in Anspruch genommen.
- Gebäude am Willemslägerweg (Flurstück 141)  
Das bestehende Wohngebäude liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; eine Neubebauung stünde im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes. Zur Wahrung des Landschaftsbildes und Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wurde ein für Roetgen typischer Baubereich von 40 m entlang der Straßen festgesetzt. Das Gebäude liegt außerhalb dieses Bereichs.  
Sollte nach einem Wegfall der Bebauung eine Neubebauung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gewünscht sein, kann durch eine weitere Änderung des Bebauungsplans auf diesem Flurstück eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Eine diesbezügliche Festsetzung erfolgt nicht in dieser 1. Änderung, um eine bauliche Verdichtung durch 2 Gebäude zu vermeiden.
- Gebäude an der Wilhelmstraße (Flurstück 183)  
Das bestehende Wohngebäude liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; eine Neubebauung stünde im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes. Dem öffentlichen Belang des Landschaftsbildschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 'Willemslägerweg' eine besondere Bedeutung beigemessen; dies gilt unverändert. Darüber hinaus ist als wesentliches städtebauliches Ziel festgelegt worden, den Willemslägerweg gestalterisch als Ortsrand zu definieren. Aus diesem Grund soll die Bebauung hier enden – neue Gebäude weiter südöstlich würden den angestrebten klaren Rand auflösen.

Im Folgenden werden ausschließlich die von den Änderungen betroffenen Planinhalte erläutert. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 'Willemslägerweg' behalten ihre Gültigkeit.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Teilbereich 1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt bestehen.

Der Teilbereich 2 wird, analog zur Wohnnutzung nördlich der Kalfstraße, als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbereichen 1 und 2 folgt den Abmessungen der bestehenden, baurechtlich genehmigten Bebauung zuzüglich eines baulichen Spielraums für kleinere Erweiterungsmaßnahmen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ausschließlich bestehende Bebauung mit Gartenanlagen planungsrechtlich gesichert wird und keine weitere Inanspruchnahme von Flächen durch neues Baurecht erfolgt, ergeben sich keine Eingriffe in den Naturhaushalt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **TEILFLÄCHE A**

Entlang der Straßenverkehrsfläche im Teilbereich 2 wird, analog zur Darstellung im ursprünglichen Bebauungsplan 22, an der Kalfstraße und dem Willemslägerweg ein Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Fläche A liegt mit einer Breite von 5 m auf privaten Grundstücken parallel zur Straßenverkehrsfläche. Parken und die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen sind ausgeschlossen. Zulässig sind Unterbrechungen der Teilfläche A für Zufahrten auf einer Breite von max. 4 m zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie im öffentlichen Straßenraum Ausweichbuchten aus wassergebundenem Material.

Zum Schutz von Bäumen und Hecken<sup>1</sup> sollte die Anlage von Zufahrten unter größtmöglicher Schonung der Hecken und Einzelbäume erfolgen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen überschreiten im Teilbereich 1 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für das Flurstück 76 setzt der Bebauungsplan daher den Lärmpegelbereich IV für passiven Schallschutz gem. DIN 4109 an den Fassaden und Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen fest.

---

<sup>1</sup> Als Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen.

In der Abwägung steht der private Belang (langfristige Bestandssicherung eines Einfamilienhauses auf eigenem Grundstück) sowie der öffentliche Belang (städtebauliche Ordnung und Gestaltung) den allgemeinen Anforderungen des BauGB § 1 Abs. 6 an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber, die die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere berücksichtigen muss. Die Minderung des Ruheschutzanspruches für das betroffene Grundstück drückt sich somit in einer Tolerierung der Immissionsrichtwerte um + 5 dB(A) aus; dies entspricht der Nutzungskategorie eines Mischgebietes.

## 7 Kosten

Über das Änderungsverfahren hinausgehende Kosten fallen für die Gemeinde Roetgen nicht an, da die Erschließung gesichert ist.

## 8 Plandaten und Flächenbilanz

Die überschlägige Verteilung der Flächennutzungen in den Teilbereichen ist in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Flächennutzung	BP Nr. 22 (Januar 2007)		BP Nr. 22 – 1. Änderung (Dezember 2009)	
Allgemeines Wohngebiet (Teilbereich 1) Größe der Baufenster max. überbaubare Grundfläche	344 m <sup>2</sup>	- -	344 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (Teilbereich 2) Größe der Baufenster max. überbaubare Grundfläche	-	- -	974 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft – Grünland (Teilbereich 2)	974 m <sup>2</sup>		-	
<b>Gesamtfläche Teilbereiche 1 und 2</b>	<b>1.318 m<sup>2</sup></b>		<b>1.318 m<sup>2</sup></b>	

*Übersicht 1: Flächenbilanz der Teilbereiche 1 und 2*