

ROETGEN | ISEK Ortskern



Im Auftrag

Gemeinde Roetgen

Hauptstraße 55
52159 Roetgen
Tel. 02471 | 18-0
Fax. 02471 | 18-89



Impressum

Aachen, im September 2022

RaumPlan

Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Uli Wildschütz
Maike Polzenberg
Lea Scholz
Tobias Ohlenforst



Die Rechte der Fotos und Pläne liegen bei RaumPlan bzw. der Gemeinde
Roetgen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	Seite 6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	Seite 8
1.2	Roetgen und die Ortsteile	Seite 11
1.3	Stadtumbaugebiet	Seite 14
1.4	Beteiligung und Kommunikation	Seite 16
2.	ANALYSE.....	Seite 22
2.1	Historische Entwicklung	Seite 24
2.2	Bewohnerstruktur	Seite 26
2.3	Wohnstruktur	Seite 28
2.4	Städtebauliche Bestandsanalyse	Seite 32
2.5	Stärken-Schwächen-Profil	Seite 64
3.	HANDLUNGSKONZEPT	Seite 68
3.1	Leitbild und Ziele	Seite 70
3.2	Handlungsfelder	Seite 72
3.3	Masterplan	Seite 80
4.	PROJEKTE.....	Seite 82
4.1	Funktionsstärkung Ortskern	Seite 84
4.2	Gestaltung öffentlicher Räume	Seite 92
4.3	Landschaft, Freiraum und Klimaschutz	Seite 116
4.4	Bauen, Wohnen und Klimaschutz	Seite 124
5.	PROZESSSTEUERUNG.....	Seite 134
6.	ANLAGE.....	Seite 138

INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNGSKONZEPTE IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung und beruht auf einer ganzheitlichen Betrachtung eines städtischen Teilraumes bzw. eines Stadtquartiers. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der Gebietsbezug ist die Voraussetzung für lokal angepasste problemorientierte Lösungsansätze, für eine effektive Kommunikation und Kooperation der beteiligten Akteure vor Ort.

Das ISEK ist die Voraussetzung für die Städtebauförderung und bereitet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB vor. Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Funktionsverluste und sonstige Missstände nachhaltig beseitigt und Quartiere stabilisiert und aufgewertet. Zentrale Anforderungen und Eigenschaften eines ISEK sind wie folgt zu umschreiben:

Ein ISEK

- ‚bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit der übergeordneten räumlichen Ebene der Gesamtstadt oder Region ab,
- begründet Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte,

- verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- erleichtert die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- setzt Impulse für die Stadtentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke,
- ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen,
- passt sich neuen Herausforderungen an und
- ist solange aktuell und hilfreich, wie Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen`.

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (August 2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, Seite 9 bis 10.

Gegenstände der Städtebauförderung sind

- ‚die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich Erarbeitung (Fortschreibung) integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodensiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung / Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,

- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerständen (z.B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern,
- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen zur Aufwertung von Empfangsgebäuden der Deutschen Bahn AG,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (zum Beispiel Verfügungsfonds und ‚Tag der Städtebauförderung`).

(Februar 2021 / Programmaufruf 2022)

Die Städtebauförderung zielt auf die Anstoßwirkung für private Investitionen und auf einen sich selbst tragenden Erneuerungsprozess. Fördermittel sind subsidiär einzusetzen, indem einschlägige Förderprogramme, wie die Wohnungsbauförderung, die KfW-Förderprogramme, die Gemeindeverkehrsfinanzierung (GVFG), die Tourismus- und die Wirtschaftsförderung, die Klimafolgenanpassung sowie die Klimaschutzinitiative (BMUB) ergänzend in Anspruch genommen werden (vgl. Plan rechts).



² Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (April 2020): Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen. Programmaufruf 2021, Seite 7 bis 8.

1 | EINLEITUNG

1.1 | ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

1.2 | ROETGEN UND DIE ORTSTEILE

1.3 | STADTUMBAUGEBIET

1.4 | BETEILIGUNG UND KOMMUNIKATION



Roetgen ist eine kreisangehörige Gemeinde in der Aachener StädteRegion mit etwa 8.500 Einwohnern, die sich schwerpunktmäßig auf den Kernort sowie die beiden kleineren Ortsteile Rott und Mulartshütte in Grenzlage zu Belgien verteilen. Roetgen liegt historisch betrachtet im Kreuzungspunkt bedeutender Römerstraßen und ist von Aachen aus im Süden über die aus napoleonischer Zeit stammende heutige Bundesstraße 258 Aachen - Koblenz (sogenannte ‚Himmelsleiter‘) als erster Eifelort und als Ausgangspunkt in den deutsch-belgischen Nationalpark (‚Tor zur Eifel‘) zu erreichen. Damit ist auch bereits das Alleinstellungsmerkmal der ländlich strukturierten Gemeinde genannt: Die besondere Lage und Einbettung des Ortes in die Landschaft der Eifel und des Hohen Venns.

Wie viele kleine Gemeinden im ländlichen Raum steht Roetgen vor der Herausforderung, dem Bedeutungsverlust des Ortskerns durch die rückläufige Entwicklung bzw. die Konzentration des Einzelhandels, dem demografischen Wandel und den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Als attraktiver Wohnstandort im Süden der StädteRegion Aachen steht Roetgen zudem vor der Herausforderung, die notwendige Infrastruktur zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig ei-

ner zunehmenden Überformung des Ortskerns durch ortsuntypische Bauformen entgegen zu wirken und seine Identität zu wahren.

Somit besteht die Aufgabenstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Ortskern Roetgen darin, für die wachsende ländliche Gemeinde eine zukunftsfähige Strategie zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns, zur Stabilisierung der öffentlichen Infrastruktur, zur Erhaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, zum Klimaschutz bzw. zur Klimafolgenanpassung sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Stadt- und Grünräumen zu entwickeln.

Dem sichtbaren Funktionsverlust des historischen Ortskerns im Bereich der Hauptstraße, Rosentalstraße und Jennepeterstraße sowie dem zunehmenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel und die Verlagerung von Kaufkraft in verkehrsgünstig gelegene Standorte des großflächigen Einzelhandels (Roetgen-typisch an die verkehrsgünstig gelegene Bundesstraße als Teil des erweiterten Ortskerns) soll durch ein gezieltes Maßnahmenprogramm entgegengewirkt werden.

Den Ortskern von Roetgen bilden im Wesentlichen die Straßenzüge der Rosentalstraße, der Jennepeterstra-

ße und der Hauptstraße. Zusammen mit der Bundesstraße bilden diese Straßenzüge ein Dreieck und die Einmündungen der drei Straßen in die Bundesstraße bilden die südlichen Ortseingänge. Im Einmündungsbereich Hauptstraße / Rosentalstraße befindet sich der Marktplatz und etwas südlicher der Rathausplatz mit katholischer Kirche und Rathaus. Der nördliche Ortseingang befindet sich in Höhe der Marienkapelle und der alten Schule. Am Standort der Kapelle befand sich die erste Kirche Roetgens und historisch der erste Ortskern.

Der Zustand der öffentlichen Räume lässt heute sehr zu wünschen übrig. In den vom Individualverkehr dominierten Straßen- und Platzräumen mangelt es an Aufenthaltsqualität. Die Bundesstraße und die Hauptstraße sind als Ortsdurchfahrten übergeordneter Straßenzüge ausgewiesen (B 258 / L 238). Die zentralen Räume sollen aufgewertet werden und ihren Beitrag zur nachhaltigen Stabilisierung und Belebung des Ortskerns leisten.

Roetgen hat sich historisch entlang der Straßen und Wege entwickelt. Noch heute ist die offene Bauweise in eifeltypischen Bauformen ein charakteristisches Merkmal des Ortsbildes. Im engeren Ortskern gibt es eine Vielzahl historischer Gebäude, es

zeigen sich aber auch Verdichtungstendenzen durch anhaltende Bautätigkeit, sodass das Ortsbild heute von einer sehr heterogenen Bausubstanz mit unterschiedlichem Erhaltungszustand gekennzeichnet ist (vgl. Kapitel 2 Bestandsaufnahme). Ziel der Sanierung ist die Erhaltung und Entwicklung des historischen Ortsbildes, die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und eine punktuelle Ergänzung mit maßstäblichen Neubauten.

Roetgen ist durch seine Lage in der Eifel von großflächigen Waldgebieten umgeben und grenzt im Südwesten an den bereits auf belgischem Staatsgebiet liegenden Naturpark ‚Hohes Venn‘. Roetgen ist umgeben von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten. Im Nordosten befindet sich die Dreilägerbachtalsperre, mehrere kleine Bachläufe durchziehen das Gemeindegebiet, einige davon auch durch bebaute Flächen. Während die Umgebung von Wald geprägt ist, grenzen unmittelbar an die Bebauung vor allem typische Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Baumgruppen und -reihen.

Durch die Lage am Nordrand des Mittelgebirges der Eifel ist das Relief der Eifelgemeinde topografisch bewegt. Das Klima ist atlantisch geprägt, mit

Hauptwindrichtung aus Südwest. Aufgrund der vergleichsweise geringen Dichte der Bebauung ist das Klima auch in den Ortslagen freilandbeeinflusst. Die historische Struktur Roetgens mit großen Parzellen, lockerer Bebauung und typischen ‚Landschaftsfenstern‘ prägt das Ortsbild.

Für Roetgen als Gemeinde der StädteRegion Aachen liegt seit 2014 das interkommunale Klimaschutzkonzept in der StädteRegion Aachen vor.¹ Für die Gemeinde Roetgen wird darin das CO₂ – Einsparpotenzial vor allem im Bereich der Energieeffizienz des Gebäudebestandes und der Mobilität benannt. Einem hohen Einsparpotenzial stehen die Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien (Wind und Photovoltaik) und die Nutzung neuer Mobilitätskonzepte gegenüber. Beide Aspekte stehen im Fokus des ISEK, u.a. plant die Gemeinde die Einstellung eines Klimaschutzmanagers und eine Intensivierung der Energie- und Bauberatung für Alt- und Neubau. Parallel zum ISEK wird ein Mobilitätskonzept erstellt (BSV / Aachen).

Roetgen verfügt als ‚Tor zur Eifel‘ über ein vielfältiges und touristisch interessantes Wanderwegenetz und der Vennbahn - Radweg erfreut sich großer Beliebtheit. Das vorhandene gastronomische Angebot und das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ist ausbaufähig und es stellt sich im Zusammenhang mit der geplanten Funktionsstärkung des Ortskerns die Frage, wie das örtliche Angebot stärker von dem Eifeltourismus profitieren und ausgebaut werden kann.

Mit dem vorliegenden integrierten Stadtentwicklungskonzept für den Ortskern von Roetgen wird der Fokus auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie und die gezielte städtebauliche Steuerung der unterschiedlichen Nutzungen des engeren Ortskerns gelegt. Weiter sind es Aspekte der Stadtgestaltung und des Klimaschutzes durch Aufwertung der Gebäudesubstanz und energetische Sanierung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen durch Neugestaltung der Geschäftsstraßen und Plätze an der Hauptstraße, insbesondere zwischen Marktplatz, Rathausplatz und darüber hinaus.

Roetgen als ‚Tor zur Eifel‘ verfügt über ein großes landschaftliches und touristisches Potenzial. Der Ortskern wird

im Westen und Osten von dem touristisch interessanten regionalen Radweg der Vennbahntrasse tangiert. Wichtige regionale Wanderrouten wie der Eifelsteig passieren den Ortskern und führen durch großflächige Waldgebiete.

Mit dem ISEK wird ein kompaktes Maßnahmenpaket für einen mittelfristigen Entwicklungszeitraum erarbeitet. Das Entwicklungskonzept dient der Vorbereitung von Anträgen im Rahmen der Städtebauförderung oder anderweitiger Fördermöglichkeiten.

Die Aufgabenstellung des ISEKs ist eine umfassende Bestandsanalyse, die Herausarbeitung der Stärken und Schwächen, der wesentlichen Handlungsfelder, die Entwicklung eines Leitbildes sowie die Erarbeitung von Projekten und deren Bündelung in einem Masterplan für die zukunftsfähige Entwicklung des Eifelortes. Die Projekte werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Roetgen und unter intensiver Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit entwickelt. Ziel ist die Umsetzung von ‚Pilotprojekten‘, das heißt die Initiierung von Projekten durch Einsatz öffentlicher Mittel mit Anstoßwirkung für nachhaltige private Investitionen.

¹ Gertec / Essen, Planersocietät / Dortmund, 02.2014.



Schrägluftbild Ortskern,
Foto Gemeinde Roetgen

1.2 | ROETGEN UND DIE ORTSTEILE

Lage und Struktur

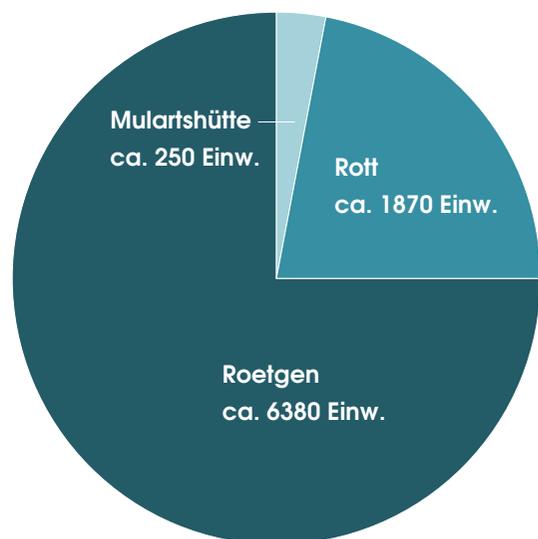
Roetgen liegt am Nordrand von Eifel und Hohem Venn und verfügt innerhalb des Gemeindegebietes über eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete in NRW. Roetgen liegt an der Weser, die unweit von Roetgen entspringt. Die leicht bis mittel bewegte Topographie des auf etwa 300 - 500 m Höhe gelegenen Eifelortes fällt Richtung Norden ab. Mehrere Bäche durchziehen das Gemeindegebiet, zwischen Roetgen und Rott liegt im Tal die Dreilägerbachtalsperre, und der Ortsteil Mularthshütte liegt im Vichttal.

Auf einer Fläche von etwa 40 Quadratkilometern befinden sich neben dem Kernort Roetgen die kleineren Ortsteile Rott und Mularthshütte. Die Bevölkerungsdichte beträgt etwa 220 Einwohner je Quadratkilometer.¹ Roetgen ist ein ländlich geprägter Grenzort zu Belgien. Eine historische Besonderheit besteht darin, dass noch heute der Bahnhof und der Radweg auf der Vennbahntrasse belgisches Staatsgebiet sind.



¹Herzog, Nußbaum (1988), Seite 19 ff.

Bewohnerstruktur



Einwohner Stand 2020
Daten der Gemeinde Roetgen

Die Flächenanteile nach Nutzungsarten² (Kommunalprofil Roetgen / LDB NRW) zeigen die Sonderstellung Roetgens innerhalb der StädteRegion: So sind ca. 70 Prozent des Gemeindegebietes Waldflächen (StädteRegion 32 Prozent), die wenig ertragreichen Landwirtschaftsflächen nehmen ca. 15 Prozent ein (StädteRegion 37 Prozent) und die Siedlungs- und Verkehrsflächen ca. 11 Prozent (StädteRegion 21 Prozent) in Anspruch.

²Kommunalprofil Roetgen / LDB NRW.

Bewohnerstruktur

In der Gemeinde Roetgen leben Stand 2020 insgesamt ca. 8.500 Einwohner. Die Einwohner verteilen sich zu etwa 75 Prozent auf den Hauptort sowie etwa 25 Prozent auf die Ortsteile Rott und Mulartshütte. Der Vergleich der Einwohnerzahlen unterstreicht die Bedeutung des Hauptortes und begründet die Schwerpunktsetzung der Fortschreibung des ISEKs auf den Ortskern Roetgen und die Zielsetzung, dessen Zentralität und Attraktivität in-

nerhalb der Gesamtgemeinde und darüber hinaus zu stärken. Roetgen ist ein begehrter Wohnstandort in der StädteRegion und verfügt über ein großes Wachstumspotenzial.

Zentralität und Daseinsvorsorge

Der Ortskern Roetgen genießt ein hohes Maß an Zentralität innerhalb des Hauptortes und im Verhältnis zu den dörflich geprägten Ortsteilen Rott und Mulartshütte. Und die Attraktivität der Angebote des Ortskerns (Einkaufsangebote an der Bundesstraße, Schulen und Sport) reicht auch darüber hinaus in die dörfliche Umgebung von Eifel und Hohem Venn, sowohl auf deutscher als auch auf belgischer Seite.

Innerhalb der Gemeinde ist der historische Kernbereich an der Hauptstraße zwischen Rosental- und Jennepeterstraße eindeutig der Identifikationsbereich. Der Ortskern ist Standort von Einrichtungen der Repräsentation, Versammlung, Bildung, Gesundheit, der Versorgung und des Tourismus. Im Zentrum des Plangebietes befinden sich mit dem Roetgener Rathaus, der Bürgerhalle, den Schulen und den Sporteinrichtungen wichtige Orte der Begegnung und der Identifikation. Der Kulturverein mit dem Kulturkreis Roetgen und der Roetgen-Touristik organisieren ein umfangreiches Kul-

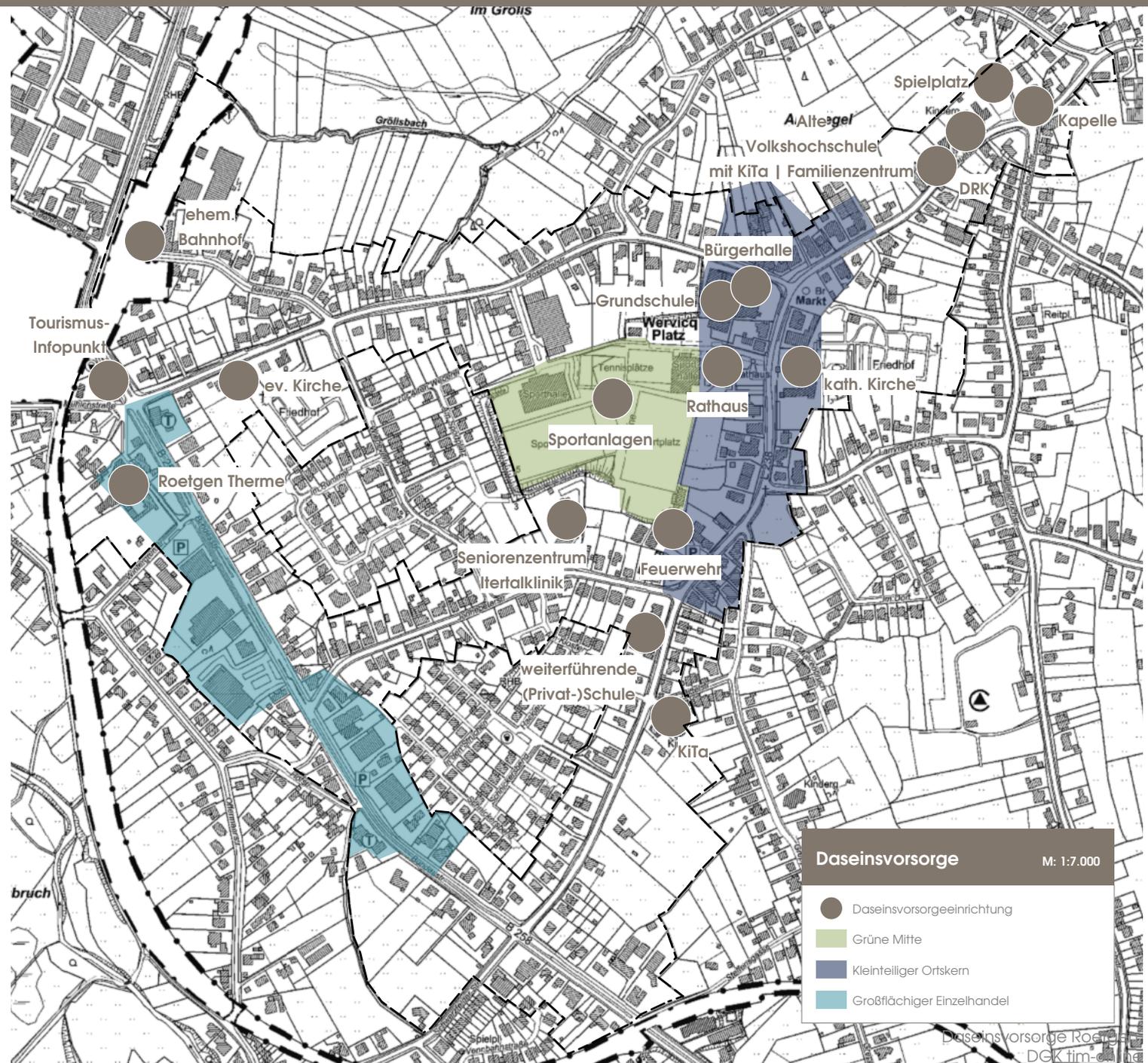
turprogramm in der Bürgerhalle.

Der Schwerpunkt touristischer Einrichtungen des Eifelortes befindet sich in Randlage am südwestlichen Ortseingang: Der Infopunkt Nationalpark mit der Roetgen Touristik, unmittelbar am Vennbahn - Radweg gelegen, und die Roetgen Therme als regional bedeutende Einrichtung. Große touristische Bedeutung haben die diversen Wanderrouten, die sich am Infopunkt kreuzen. Die Roetgen-Touristik ist zudem im Eifel-Verband vertreten und die „Marke Roetgen“ spielt in der Vermarktung in der Städteegion eine wichtige Rolle.

Kirchliche Einrichtungen und Gemeindezentren befinden sich an der katholischen Pfarrkirche Hauptstraße vis-a-vis des Rathausplatzes und an der evangelischen Pfarrkirche an der Rosentalstraße. Grundschule und weiterführende (Privat-)Schule (mit Internat) liegen ebenso im Zentrum an der Hauptstraße, wie zwei Kindergärten mit Familienzentrum, von denen einer zur Zeit erweitert wird.

Außerdem spielen die Sportflächen eine wichtige Rolle im Ortskern. Die Vereine TV Roetgen und FC Roetgen, die im Ortskern ansässig sind, haben zusammen ca. 3.000 Mitglieder und tragen wesentlich zum Leben im Ortskern bei.

Der Ortskern Roetgen ist der zentrale Versorgungsbereich der Gesamtgemeinde. Die Abgrenzung des 2008 per Ratsbeschluss festgelegten Versorgungsbereiches ist weitgehend mit der Abgrenzung des Plangebietes identisch. Der Ortskern an der Hauptstraße ist der Standort des kleinteiligen Einzelhandels, der Dienstleistungen und der Gastronomie. Einzelhandelsstandorte mit großflächigem Einzelhandel befinden sich entlang der Bundesstraße mit Ausnahme des Nahversorgers an der Rosentalstraße.





Stadtumbaugebiet M: 1:7.000

- Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB
- erweiterter Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist vorläufig in etwa auf den zentralen Versorgungsbereich Roetgens festgelegt worden. Die handlungsbezogenen Aussagen des ISEKs Ortskern Roetgen stellen die Grundlage für die Ausweisung des Ortskerns als Stadtumbaugebiet (§ 171b BauGB) und die Voraussetzung für die Förderung der Projekte dar, die innerhalb dieser Abgrenzung identifiziert werden.

Das Stadtumbaugebiet (engere Abgrenzung) beschränkt sich auf den historischen Ortskern Roetgen und umfasst im Wesentlichen die Flächen beidseitig der Rosentalstraße, der Jennepeterstraße und der Hauptstraße sowie den Bereich Bahnhofstraße (Bahnhof) und Greppstraße (Baugebiet ‚Grepp 2‘), die den Ortskern in nordwestliche wie in südöstliche Richtung an den Vennbahnweg anbinden.

Am Anfang der Untersuchungen steht die These, dass die Aufwertung und Funktionsstärkung des Ortskerns Roetgen von großer Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtgemeinde ist und durch die Konzentration auf die Innenentwicklung eine stabilisierende Wirkung für diesen Ortskern zu erwarten ist (vgl. Zitat rechts).

„Für die Bewohner hängt es oft von den räumlichen, funktionalen und baukulturellen Qualitäten der Ortskerne ab, wie sehr sie sich mit ihrem Wohnort identifizieren. Und nur wenn das Stadt- oder Ortszentrum eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen hat, nehmen es die Bürgerinnen und Bürger auch als ihr Zentrum an. Zudem wird die Außenwirkung einer Kommune in erster Linie durch ihr Zentrum bestimmt.“

In vielen Städten und Gemeinden aber hat sich das Wachstum auf die Randbereiche konzentriert und in den Kernbereichen zu einem Verlust an Funktionen und Aufenthaltsqualität, häufig auch schon zu Leerstand und Verfall geführt. Die Rückgewinnung bzw. die Stärkung eines attraktiven, lebendigen Zentrums ist daher eine wichtige Aufgabe, um die Bevölkerung zu binden.

Dafür sollten die Kommunen dem Umbau und der Aufwertung der gewachsenen Siedlungskerne und Dorfkernzentren große Bedeutung beimessen und die Mittel für die Ortsentwicklung auf das Ortszentrum

konzentrieren, Einzelhandels- und Versorgungsstandorte nur im Zentrum zulassen, die Attraktivität von Ortszentren durch die gegenseitige Ergänzung von leistungsfähigen öffentlichen Infrastruktur- und von privaten Versorgungseinrichtungen sichern oder wieder herstellen, die Innenbereiche als Wohnstandorte für Familien qualifizieren und in den Ortskernen die Ansiedlung besonderer Wohnformen, wie barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Gemeinschaftswohnen vorsehen, regionstypische Ortsbilder und die regionstypische Architektur bewahren und damit die bauliche und städtebauliche Identität gewachsener Ortszentren und Dorfkernzentren sichern, Siedlungsentwicklungen an den Ortsrändern und im Außenbereich weitgehend stoppen und die Nachfrage nach Bauland auf die bestehenden Siedlungsflächen lenken sowie die Vermarktung von Bestandsimmobilien fördern und bei längerfristigen Leerständen Rückbauoptionen prüfen.“

wegweiser-kommune.de: Typ 9: stark schrumpfende Kommunen mit Anpassungsdruck, März 2016.



Bürgerwerkstatt 2,
Foto RaumPlan



Projektforum,
Foto RaumPlan

Der Prozess der Erarbeitung des ISEKs Ortskern Roetgen wurde von einem intensiven Kommunikationsprozess begleitet. Die außergewöhnlichen Umstände durch die Corona-Pandemie haben die Kommunikation in 2021 erschwert. Dennoch konnten sich die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Projektbearbeitung in zwei Bürgerwerkstätten (Zukunftswerkstatt und Projektwerkstatt) aktiv an der Ausarbeitung beteiligen. Um eine möglichst große Transparenz herzustellen, wurde über verschiedene Medien zu der Bürgerwerkstatt eingeladen. Die Ergebnisse wurden auf der Homepage der Gemeinde Roetgen veröffentlicht, um einen kontinuierlichen Informationsfluss trotz Corona-Pandemie sicherzustellen.

Zusätzlich zu den beiden öffentlichen Veranstaltungen wurde ein projektbegleitendes Forum aus Vertretern örtlicher Institutionen und Vereinen, aus Geschäftsleuten und Gastronomen, Politikern und externen Experten gebildet. Die Foren waren so konzipiert, dass sie jeweils thematische Schwerpunkte behandelten und der Vorbereitung der Bürgerwerkstätten dienten. Insgesamt wurde zu fünf Foren eingeladen, einem Auftakt-, Leitbild-, Projekt-, Verkehrs- und Gewerbeforum.

Ziel der beiden Bürgerwerkstätten

und der Foren war es, das Hintergrundwissen der Bürgerinnen, Bürger und Akteure vor Ort in die Planung einzubeziehen. Kritik, Anregungen und Ideen wurden aufgegriffen, die inhaltliche Ausformung von Projekten geschärft und im Hinblick auf die Umsetzung Prioritäten erarbeitet.

Bürgerwerkstatt 1: Zukunftswerkstatt

Die erste Bürgerwerkstatt ISEK Ortskern Roetgen fand am 26. Juni 2021 von 10.30 Uhr bis 13.00 Uhr mit etwa 15 Teilnehmenden im Bürgersaal von Roetgen statt. Der Ablauf der Veranstaltung wurde der Corona-Schutzverordnung angepasst. Zur Bewertung der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt wurden Fragebögen auf den Plätzen verteilt, auf denen die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt Projektideen bewerten konnten.

Das Planungsbüro führte in die Thematik des ISEKs Ortskern Roetgen und in die Planungsmethode der drei Phasen Kritikphase, Phantasie- / Utopiephase und Realisierungs- / Projektphase der Zukunftswerkstatt ein. Dabei wurden die aus der Bestandsanalyse abgeleiteten vier Handlungsfelder vorgestellt und der Strukturierung der Diskussion zugrunde gelegt.

- Handlungsfeld 1
Funktionsstärkung Ortskern

Handlungsfeld 1 | Funktionsstärkung Ortskern

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

Kommunikationszentrum	6 Punkte
Stärkung Gastronomie	6 Punkte
Mehrgenerationentreffpunkt	5 Punkte
Stärkung u. Sichtbarmachung lokaler Lebensmittelproduzenten	5 Punkte
Stärkung Wochenmarkt	3 Punkte
Thema Weberdorf/Wasserdorf	2 Punkte
Gespräch mit Gastronomen	2 Punkte
Kulturangebote	1 Punkt
Stärkung Tourismus	0 Punkte
Wohnmobilstellplatz	0 Punkte

Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz

Umwelt, Naherholung und Tourismus

Stärkung Neupflanzung Bäume	8 Punkte
Aktivitäten für Jung und Alt (z. B. Familienspielplatz)	4 Punkte
Öffnung Kirchengarten	4 Punkte
Stärkung Wegenetz	3 Punkte
Klimaneutralität/zero waste	3 Punkte
Sichtbarmachung Roetgenbach	2 Punkte
Boule	2 Punkte
naturnahe Grünflächen	2 Punkte
Treffpunkt für die Jugend	2 Punkte

Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

Neugestaltung Ortskern	6 Punkte
Verkehrsberuhigung, shared space	6 Punkte
Oberflächengestaltung Ortskern/ Barrierefreiheit	5 Punkte
Kette von Plätzen	5 Punkte
Umlegung L238	4 Punkte
Reduktion von Stellplätzen	2 Punkte
Anbindung Vennbahnweg	1 Punkt
Stärkung Fuß- und Radverkehr	1 Punkt
Gestaltung Ortseingänge	0 Punkte

Handlungsfeld 3 | Bauen, Wohnen und Klimaschutz

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

Nutzung/Sanierung vorhandener Gebäude	13 Punkte
Energie- und Bauberatung	7 Punkte
Fassaden- und Hofprogramm	6 Punkte
Mehrschaffung von Wohnraum	1 Punkt

Bürgerwerkstatt 1: Ergebnis Bewertung Projektideen
durch die Teilnehmenden der Werkstatt, Grafik RaumPlan

- Handlungsfeld 2
Gestaltung öffentlicher Räume
- Handlungsfeld 3
Landschaft, Freiraum u. Klimaschutz
- Handlungsfeld 4
Bauen, Wohnen und Klimaschutz

In der Kritikphase wurden die Teilnehmenden der Werkstatt gebeten, Stärken und Schwächen von Roetgen zu benennen. Im Anschluss an die Kritikphase wurden die Teilnehmenden der Werkstatt gebeten, Ihren Wünschen und Träumen für den Ortskern freien Lauf zu lassen, die Kritik ins Positive zu wenden und mit Phantasie Probleme aus dem Weg zu räumen. In der Realisierungs- und Projektphase stand die Frage im Vordergrund, wie das funktionieren könnte. Daraus abgeleitet kristallisierten sich in den vier Handlungsfeldern insgesamt 32 Projektideen heraus. Die Projektideen wurden diskutiert und mittels Fragebogen von den Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt bewertet (siehe Grafik vorherige Seite).

In der Bürgerwerkstatt stellten sich der Wunsch nach einer kommunikativen Mitte für alle Generationen mit Gastronomie und regionalen Angeboten sowie die Verkehrsberuhigung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes des Ortskerns als zentrale Anliegen heraus. Weiter haben das Grün im öffentlichen Raum, neue Aktivi-

täten in Sport- und Grünanlagen sowie die Förderung der Sanierung von Altbauten durch ein Fassaden- und Hofprogramm einen hohen Stellenwert. Insgesamt birgt der Ortskern mit seinen kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Tourismusangeboten ein großes Potenzial, das intensiver genutzt werden sollte.

Bürgerwerkstatt 2: Projektwerkstatt

Die zweite Bürgerwerkstatt Roetgen ISEK Ortskern fand am 18. September 2021 von 10.30 Uhr bis 12.45 Uhr mit 12 Teilnehmenden im Ratssaal der Gemeinde Roetgen statt. Der Ablauf der Veranstaltung wurde wie bei der Zukunftswerkstatt der Corona-Schutzverordnung angepasst. Zur Bewertung der Ergebnisse der Projektwerkstatt wurden die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt gebeten, die Projektideen zu priorisieren.

Das Planungsbüro stellte in der Reihenfolge der vier Handlungsfelder die weiter ausgearbeiteten Projektideen vor, die daran anschließend von den Teilnehmenden ausführlich diskutiert wurden.

Handlungsfeld 1 | Funktionsstärkung Ortskern

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Ziel des Handlungsfeldes 1 ist die Stärkung und die Wiederbelebung der Ortsmitte, vor allem im Bereich zwischen Marktplatz und Rathaus, als Treffpunkt mit Kulturangebot, Sport, Gastronomie und eventuell kleinen, ergänzenden Einzelhandelsflächen, sodass ein ‚vielfältiger und lebendiger Ortskern‘ entsteht.

Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

Ziel des zweiten Handlungsfeldes ist die Stärkung der zentralen öffentlichen Räume durch Sanierung und attraktive Neugestaltung, Verkehrsberuhigung und Aneignung durch Alt und Jung, Kunden und Gäste, sowie Einheimische und Touristen.

Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz

Umwelt, Naherholung und Tourismus

Ziel von Handlungsfeld 3 ist die Herausbildung einer grünen Ortsmitte, die Verknüpfung des historischen Ortskerns mit den umliegenden Natur- und Landschaftsräumen und die

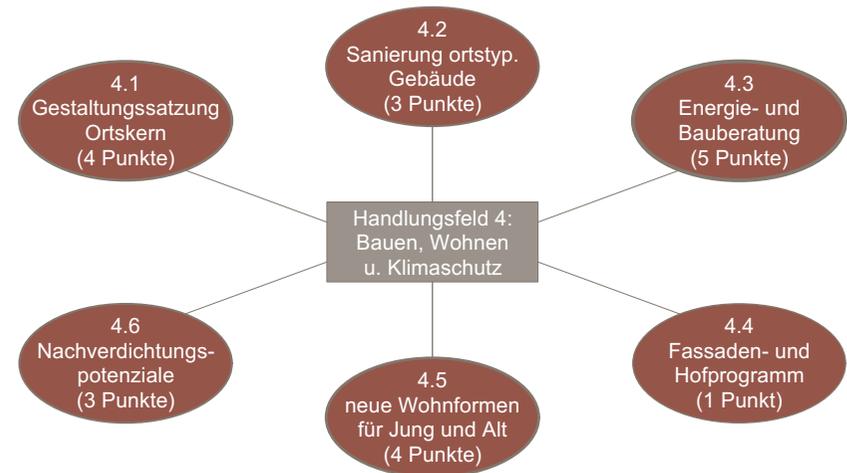
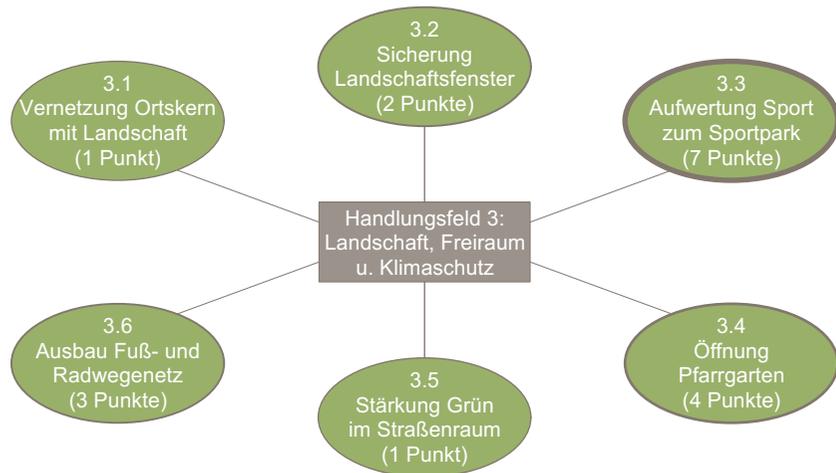
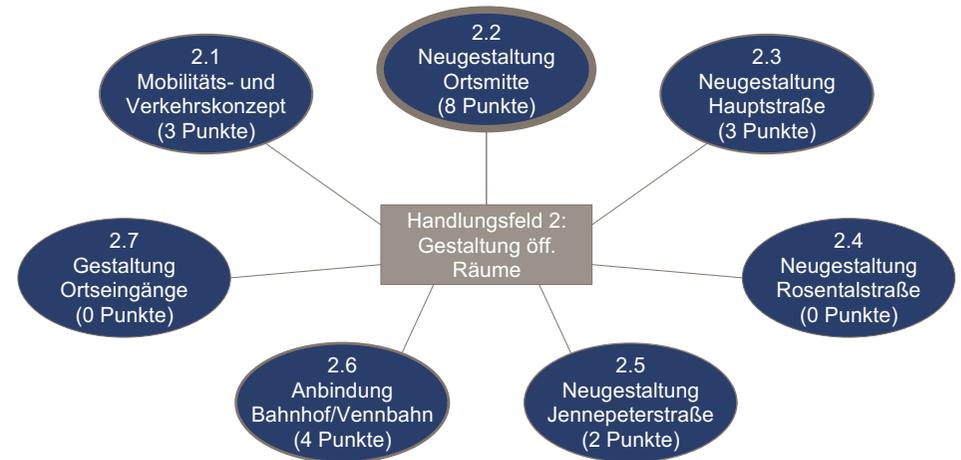
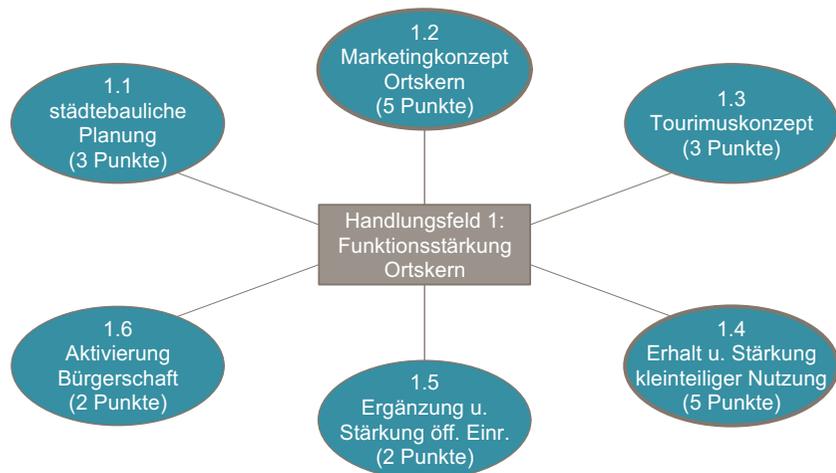
Diskussion der Bedeutung des Klimaschutzes im öffentlichen Raum.

Handlungsfeld 4 | Bauen, Wohnen und Klimaschutz

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

Ziel des vierten Handlungsfeldes ist die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der historisch gewachsenen Struktur der historischen Ortsmitte und die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude.

Anschließend wurden die Teilnehmenden der Werkstatt gebeten, ein Meinungsbild zu äußern. Jeder Teilnehmende hatte pro Handlungsfeld die Möglichkeit, zwei prioritäre Projekte zu benennen. Das Ergebnis ist auf der nächsten Seite aufgeführt.



Bürgerwerkstatt 2: Ergebnis Bewertung Projekte durch die Teilnehmenden der Werkstatt, Grafik RaumPlan



Leitbildforum,
Foto RaumPlan



Verkehrsforum,
Foto RaumPlan

Die Foren: Anregungen und Ergebnisse

Das Forum setzt sich zusammen aus Vertretern von Gemeindeverwaltung, Fraktionen, StädteRegion, RWTH, Sportvereinen, Kirche, Grundschule, Feuerwehr, ZWAR, Roetgen Touristik, Jugendbeirat, Ortskartell und Gewerbeverein. Insgesamt tagte das Forum fünfmal. Auch der Ablauf der Foren wurde der Corona-Schutzverordnung angepasst. Insgesamt wurden 25 Teilnehmende zu den Foren eingeladen.

- Auftaktforum am 29.10.2020
- Leitbildforum am 21.04.2021
- Projektforum am 01.07.2021
- Verkehrsforum am 03.09.2021
- Gewerbeforum am 10.11.2021

Mit dem Auftaktforum startete der Planungsprozess zur Erstellung des ISEKs. Diskutiert wurde über die Chancen des ISEKs und über die Potenziale des Ortes. Von Anfang an dabei im Fokus der Diskussion: Die Ideen zur Neugestaltung und Attraktivierung des engeren Ortskerns.

Das Leitbildforum diskutierte auf der Basis der Analyse der Stärken und Schwächen über Alleinstellungsmerkmale des Ortskerns von Roetgen und über die Ziele des ISEKs: ‚Tor zur Eifel‘ steht für die Besonderheit des Ortes und ‚vielfältiger und lebendiger Orts-

kern‘ für die Vision eines attraktiven Zentrums mit kleinteiliger Struktur und Aufenthaltsqualität.

Das Projektforum diskutierte den bunten Strauß der Projektideen der ersten Bürgerwerkstatt. Mit leicht unterschiedlichen Akzenten wurden die Ideen diskutiert und bewertet. Ganz oben rangierte dabei die Erhaltung und Stärkung der kleinteiligen Struktur des Ortskerns, die Neugestaltung der Ortsmitte, der Sportpark im Zentrum mit Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes sowie die Sanierung ortstypischer Gebäude auf Basis einer Gestaltungssatzung für Roetgen.

Das Verkehrsforum wurde durch einen Vortrag von dem Verkehrsgutachter Herrn Baier / BSV Aachen eröffnet. Im Fokus der Diskussion standen Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung, der Verkehrssicherheit, des Ausbaus der Radwegeverbindungen sowie vor allem des Parkens im Ortskern.

Das Gewerbeforum wurde von einem Impulsvortrag von Herrn Dr. Hensch / CIMA Köln über Möglichkeiten der Stabilisierung von Ortszentren vergleichbarer kleiner Städte und Gemeinden eingeleitet. Ein wichtiges Ergebnis war, dass der neu gebildete Gewerbeverein Roetgen den Prozess des ISEKs aktiv begleiten wird.

Handlungsfeld 1 | Funktionsstärkung Ortskern

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

Erhalt und Stärkung kleinteiliger Nutzungsstruktur	8 Punkte
Marketingkonzept Ortskern	4 Punkte
Mehrgenerationentreffpunkt	4 Punkte
Außengastronomie	3 Punkte
Aktivierung Bürgerschaft	2 Punkte
Markt mit regionalen Produkten	2 Punkte
Tourismuskonzept	2 Punkte
städtebauliche Planung	1 Punkt
Ergänzung und Stärkung öffentlicher Einrichtungen	0 Punkte

Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz

Umwelt, Naherholung und Tourismus

Vernetzung Ortskern mit Landschaft	7 Punkte
Aufwertung Sport zum Sportpark	5 Punkte
Ausbau Fuß- und Radwegenetz	4 Punkte
Sicherung Landschaftsfenster	2 Punkte
Stärkung Grün im Straßenraum	2 Punkte
Sichtbarmachung/Anbindung Bäche	2 Punkte
Öffnung Pfarrgarten	1 Punkt
Treffpunkt für die Jugend	1 Punkt

Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

Neugestaltung Ortskern	10 Punkte
Stellplätze sammeln/Parkpalette	5 Punkte
Mobilitäts- und Verkehrskonzept	3 Punkte
Marktplatz ohne Autos/ Stärkung Aufenthaltsqualität	2 Punkte
Anbindung Bahnhof/Vennbahnweg	1 Punkt
Neugestaltung Hauptstraße	0 Punkte
Neugestaltung Rosentalstraße	0 Punkte
Neugestaltung Jennepeterstraße	0 Punkte
Gestaltung Ortseingänge	0 Punkte

Handlungsfeld 3 | Bauen, Wohnen und Klimaschutz

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

neue Wohnformen für Jung und Alt	4 Punkte
Gestaltungssatzung Ortskern	3 Punkte
Sanierung ortstypischer Gebäude	3 Punkte
Fassaden- und Hofprogramm	2 Punkte
Integration von PV-Anlagen	2 Punkte
Nachverdichtungspotenziale	1 Punkt
Energie- und Bauberatung	0 Punkte

Projektforum: Ergebnis Bewertung Projektideen
durch die Teilnehmenden des Forums, Grafik RaumPlan

2 | ANALYSE

2.1 | HISTORISCHE ENTWICKLUNG

2.2 | BEWOHNERSTRUKTUR

2.3 | WOHNSTRUKTUR

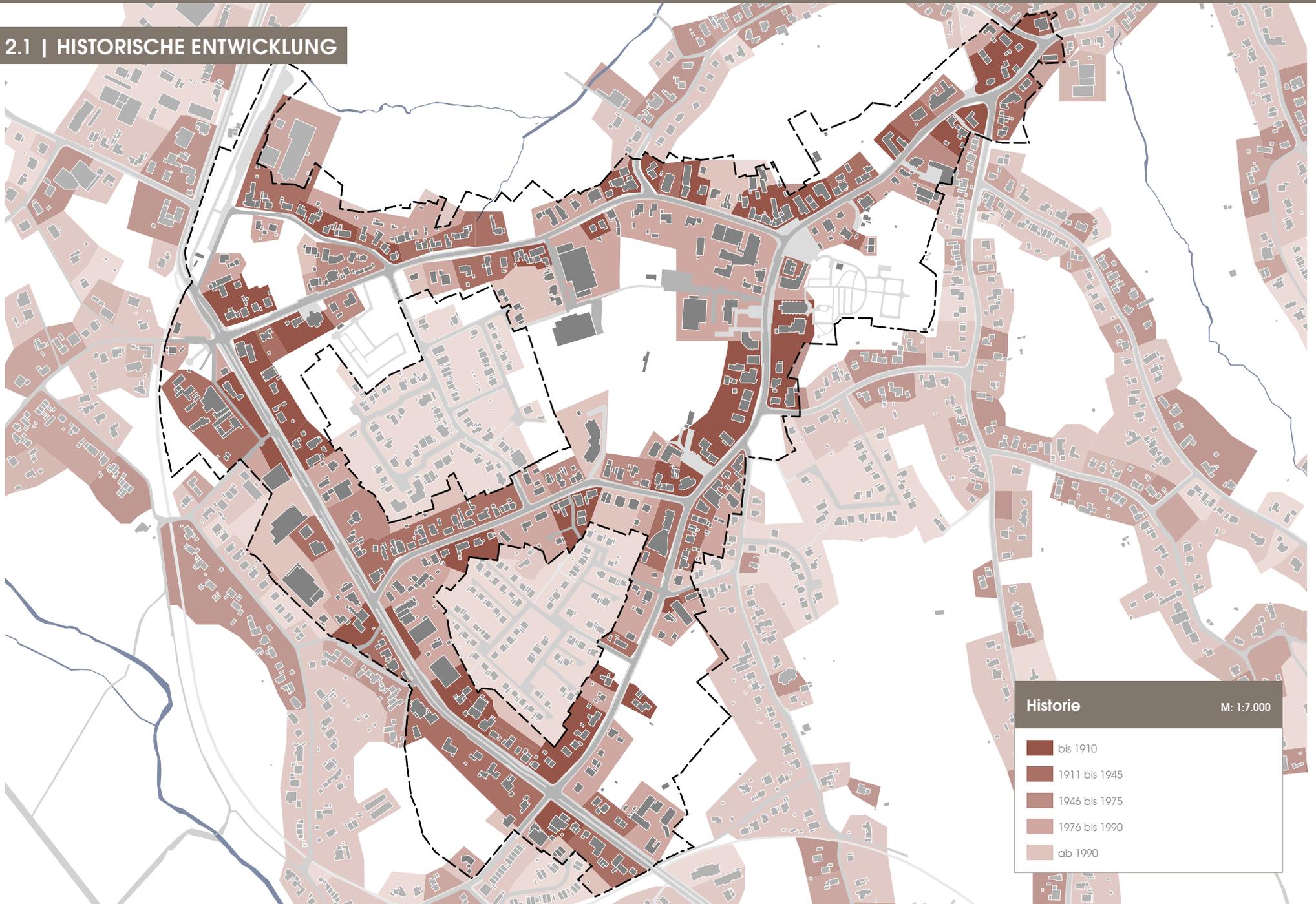
2.4 | STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

2.5 | STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL



Privatschule Conventz (Altes Kloster), Foto RaumPlan

2.1 | HISTORISCHE ENTWICKLUNG



Die Gemeinde Roetgen bildete schon seit der Antike einen wichtigen Kreuzungspunkt zwischen Düren, Xanten und Trier über Aachen und Stolberg nach Lüttich. Sie umfasst die einzelnen Ortschaften Roetgen, Rott und Mulartshütte als ältesten Ortsteil. In Mulartshütte wurde bereits in der Antike von den Römern Eisenhüttung betrieben, als es dort noch keine Siedlungsstrukturen gab. Das älteste Eisenhüttenwerk in der Region ist das Reitwerk Mulartshütte, welches die Grundlage der Ortsbildung darstellt. Eine Urkunde aus dem Jahre 1430 beschreibt die einzige eisenerzeugende Hütte am Vichtbach, deren Ursprungsdatum aktenkundig ist.

Roetgen selbst wurde erst im Jahr 1475 als ‚roettgen‘ erstmals urkundlich erwähnt. Zu dieser Zeit wohnten etwa 80 Einwohner in Roetgen. Deren Lebensgrundlage bildete die Land- und Viehwirtschaft. Aufgrund des nassen und feuchten Grundes und der dadurch dürrtigen Ernte forderten die Siedler immer mehr Land. Diese großen, weiträumigen und verstreuten Flure sind noch heute charakteristisch für die Region. Aufgrund der Lage innerhalb eines der größten zusammenhängenden Waldgebietes in NRW stellte sich eine Besiedelung in früheren Jahrhunderten als relativ schwierig dar. Die erste offizielle Besiedelung im fränkischen Herrschaftsgebiet fand erst während

der Rodungsperiode statt. Danach folgte eine initialisierte Besiedlung ab dem 15. Jahrhundert. Im Jahre 1551 gab es durch Steuererhebungen des Monschauer Landes die ersten nachweisbaren Siedler, die sich 100 Jahre später auf eine Anzahl von 27 Häusern und 150 Einwohner beliefen.

Bevor die Gemeinde Roetgen 1555 Teil der spanischen Niederlande wurde, gehörte sie zum Herzogtum Limburg.

1657 bis 1660 entstand in Roetgen die erste katholische Kirche, die 1723 und 1829 erweitert wurde. Nachdem auch diese Kirche zu klein geworden war, wurde zwischen 1854 und 1857 an anderer Stelle die heutige neugotische Pfarrkirche St. Hubertus errichtet. Die alte Pfarrkirche wurde 1859 bis 1860 teilweise zurückgebaut, sodass lediglich der Erweiterungsbau von 1723 als Marienkapelle bis heute erhalten geblieben ist. Roetgen war zunächst eine Filialgemeinde der weit ausgedehnten Pfarre Konzen und wurde schließlich im Jahre 1754 von der Mutterpfarre Konzen abgetrennt und zur selbstständigen Pfarrei erhoben. Im 18. Jhd. siedelten sich mehr und mehr auch Reformierte Gläubige in der Region an, welche zwischen 1779 und 1782 ihre eigene Kirche errichteten.

Im 18. Jahrhundert bildeten das Tuchgewerbe und die Weberei die

wirtschaftliche Basis. Aus dieser Zeit stammt auch das barocke Großfachwerkhaus ‚altes Jägerhaus‘, welches eines der ältesten Gebäude von Mulartshütte darstellt. Der Großteil der Einnahmequellen verlagerte sich allerdings im 19. Jahrhundert dann auf die Land- und Viehwirtschaft. 1801 wurde Roetgen Teil des französischen Roerdepartements, zuvor gehörte der Ort zum Herzogtum Jülich. Während der Franzosenzeit wurde 1809 mit den Planungen zum Bau der Straße Aachen-Trier begonnen, der heutigen B 258, womit sich die Erreichbarkeit Roetgens erheblich verbesserte. Nach dem Untergang Napoleons wurde die Gemeinde im Wiener Kongress 1815 dem Königreich Preußen zugesprochen und 1816 die Bürgermeisterei Roetgen, bestehend aus den Gemeinden Roetgen und Rott, gegründet. Beide Gemeinden bekamen 1885 einen Anschluss an die Bahnstrecke Aachen - St. Vith (Vennbahn). Der nächste große Schritt durch bauliche Maßnahmen war der Bau der Dreilägerbachtalsperre im Jahr 1909.

Nach dem Ersten Weltkrieg (1914-1918) wurde die Vennbahn dem Königreich Belgien zugesprochen, seitdem ist der westliche Teil Roetgens eine deutsche Exklave in Belgien. Während des Zweiten Weltkrieges (1939-1945) war Roetgen am 12. September 1944 der erste deutsche Ort, der von den amerika-

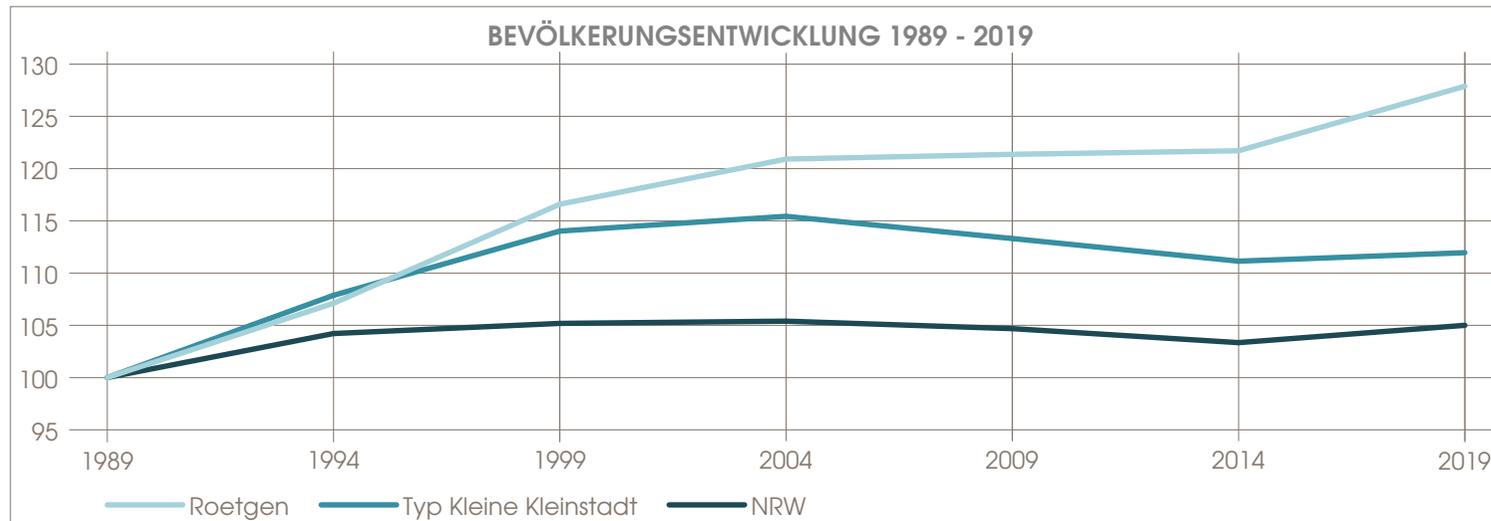
nischen Soldaten eingenommen worden war.

1969 schlossen sich die Gemeinden Roetgen, Rott und Zweifall mit Mulartshütte zur Gemeinde Roetgen zusammen. Im Zuge der Kommunalen Neugliederung 1972 wurde die Gemeinde Roetgen jedoch verkleinert, da Zweifall nach Stolberg eingemeindet wurde. Mulartshütte hingegen verblieb bei Roetgen. Seit 1972 gehört die Gemeinde Roetgen zum Kreis Aachen, jetzt der StädteRegion Aachen, zuvor gehörte sie zum Kreis Monschau.¹

Der Personenverkehr auf der Vennbahn wurde bereits in den 1960er Jahren eingestellt, die Einstellung des Museumsbetriebes der Vennbahn erfolgte 2001 und 2004 wurde auch der Güterverkehr eingestellt. 2010 wurde die Vennbahn abgebaut und anstelle der Gleise der Vennbahnradweg angelegt.²

¹ Gemeinde Roetgen, Ortsgeschichte.

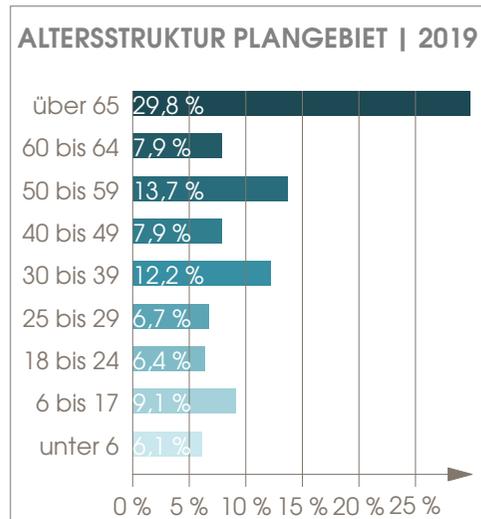
² Vennbahnweg, Die Vennbahn.



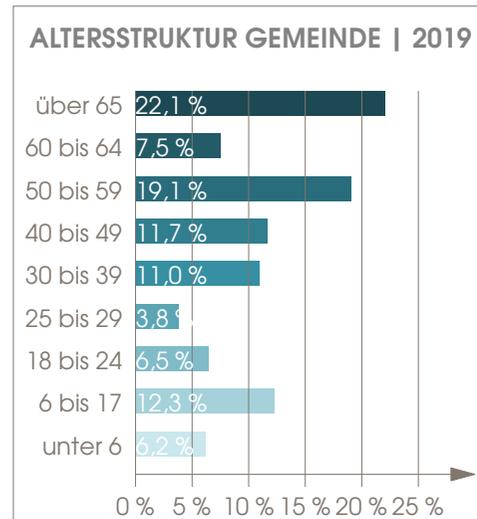
Bevölkerungsentwicklung 1989-2019, Daten IT.Bank, Grafik RaumPlan

In der Gemeinde Roetgen lebten am 31. Dezember 2019 8.648 Menschen, davon 735 Menschen im untersuchten Plangebiet.

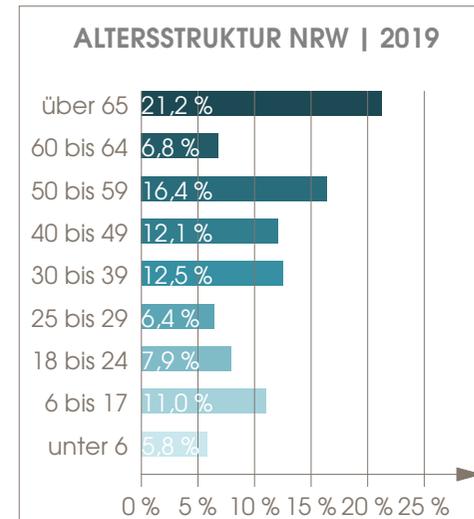
Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Roetgen setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie Wanderungen (Fort- und Zuzüge) zusammen. In dem hierzu erstellten Diagramm (siehe links oben) wird die Bevölkerungsentwicklung von Roetgen mit der des Types ‚Kleine Kleinstadt‘, welcher auch die Gemeinde Roetgen zuzuordnen ist, sowie des Landes NRW gegenübergestellt. Hierbei ist auffällig, dass alle drei Untersuchungskategorien bis 2004 einen Bevölkerungszuwachs haben, wobei die Gemeinde Roetgen und der Typ ‚Kleine Kleinstadt‘ deutlich über NRW liegen (+22 Prozent / +15 Prozent gegen +5 Prozent). Während sich das Wachstum in Roetgen auch nach 2004, wenn auch geringer, weiter fortsetzt, sinkt die Bevölkerungszahl der anderen beiden Kategorien kontinuierlich bis 2014. Nach 2014 setzt eine entgegengesetzte Entwicklung ein, wonach alle drei Vergleichskurven ansteigen. Auch hier steigt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Roetgen am stärksten an und endet bei einem Bevölkerungszuwachs von 28 Prozent, während die ‚Kleine Kleinstadt‘ bei +12 Prozent und NRW bei



Altersstruktur Plangebiet, 2019, Daten Gemeinde Roetgen, Grafik RaumPlan



Altersstruktur Gemeinde, 2019, Daten Gemeinde Roetgen, Grafik RaumPlan



Altersstruktur NRW, 2019, Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

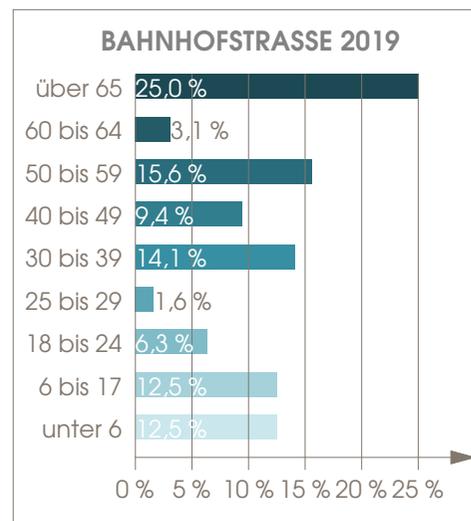
+5 Prozent Einwohnern im Vergleich zu 1989 enden.

Die Altersstruktur der Gemeinde (siehe linke Seite unten) liegt im Wesentlichen im Bereich des Bundeslandes NRW, nennenswerte prozentuale Abweichungen (+/-1,5 Prozent oder mehr) gibt es lediglich in den Altersgruppen zwischen 25 und 39 Jahren sowie zwischen 50 und 59 Jahren. Erstere sind in Roetgen geringer vertreten, während letztere einen höheren Anteil als im Landesschnitt haben. Im Plangebiet selbst ist der deutlich höhere Anteil der Altersklasse 65 Jahre und älter zu erkennen (knapp 30 Prozent im Vergleich zu 22 Prozent im Gemeindegebiet sowie 21 Prozent in NRW), zudem fallen die Altersklassen 6 bis 17 Jahre sowie 40 bis 59 Jahre deutlich geringer aus.

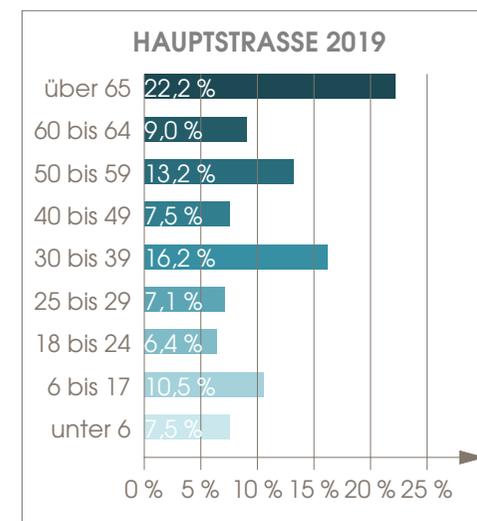
Unterteilt man das Plangebiet in die vier größeren Straßen (siehe rechts), so ist auch dort der Anteil der Personen 65 Jahre und älter mit Abstand der höchste, jedoch gibt es auch zwischen den Straßen große Unterschiede in dieser Altersklasse: Während die Hauptstraße mit 22 Prozent in etwa im Gemeindegrenzniveau und damit unter dem Plangebietsschnitt (28 Prozent) liegt, liegt die Jennepeterstraße, in der sich das Seniorenzentrum Itertalklinik befindet, mit 41 Prozent deutlich über letzterem. Rosentalstraße und

Bahnhofstraße weichen mit 29 bzw. 25 Prozent leicht vom Plangebietsdurchschnitt ab. Während Jennepeterstraße, Hauptstraße und Rosentalstraße in den jüngeren Altersklassen ähnliche Werte wie der Gemeindegrenzniveau aufweisen, weicht die Bahnhofstraße in den Altersklassen bis 18 Jahre deutlich nach oben ab (+6 Prozent) und liegt zudem als einzige der Straßen auch über dem Gemeindegrenzniveau in diesen Altersklassen. Die Altersklassen im berufstätigen Alter (18 bis 64 Jahre) weichen teilweise in einzelnen Straßen ab, bewegen sich jedoch größtenteils im Gemeindegrenzniveau mit Abweichungen von +/-2 Prozent. Hervorzuheben sind der höhere Anteil an 30- bis 39-Jährigen in der Hauptstraße (+4 Prozent) sowie der niedrigere Anteil an 25- bis 29-Jährigen sowie an 60- bis 64-Jährigen in der Bahnhofstraße (-4 Prozent und -5 Prozent).

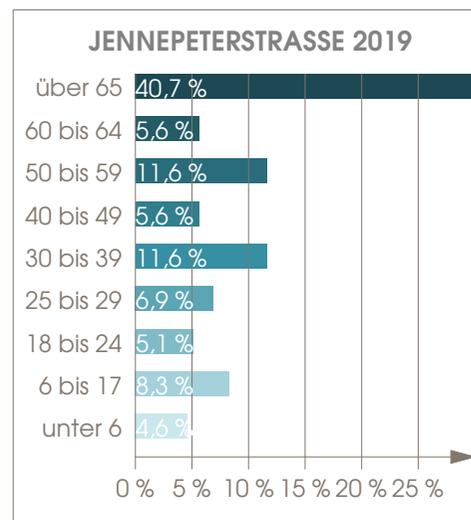
Als abschließendes Fazit und Ausblick in die Zukunft kann man sagen, dass die Gemeinde Roetgen über ein erhebliches Wachstumspotenzial verfügt.



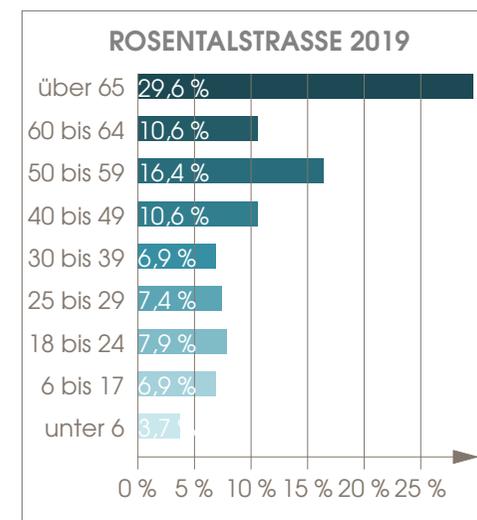
Altersstruktur Bahnhofstraße, 2019, Daten Gemeinde Roetgen, Grafik RaumPlan



Altersstruktur Hauptstraße, 2019, Daten Gemeinde Roetgen, Grafik RaumPlan



Altersstruktur Jennepeterstraße, 2019, Daten Gemeinde Roetgen, Grafik RaumPlan



Altersstruktur Rosentalstraße, 2019, Daten Gemeinde Roetgen, Grafik RaumPlan

Indikatoren zum Wohnungsmarkt

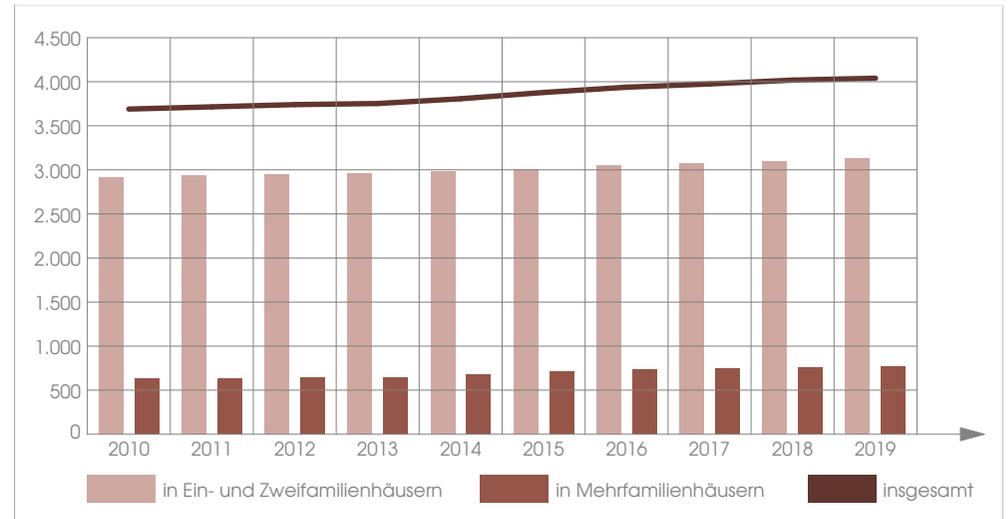
Wohnungsbestand 2019	Roetgen	NRW
Wohnungsbestand insgesamt (Whg.)	4.032	9.060.333
Anteil Whg. in Ein-/ Zweifamilienhäusern	77,2%	41,2%
Anteil Whg. in Mehrfamilienhäusern	19,0%	54,4%
geförderter Mietwohnungsbestand (Whg)	17 (0,5 %)	456.783 (5,0 %)
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	121,7	90,5
Wohnfläche je Person (m ²)	56,7	45,7

Indikatoren zum Wohnungsmarkt in Roetgen 2019, Daten NRW.Bank, Grafik RaumPlan

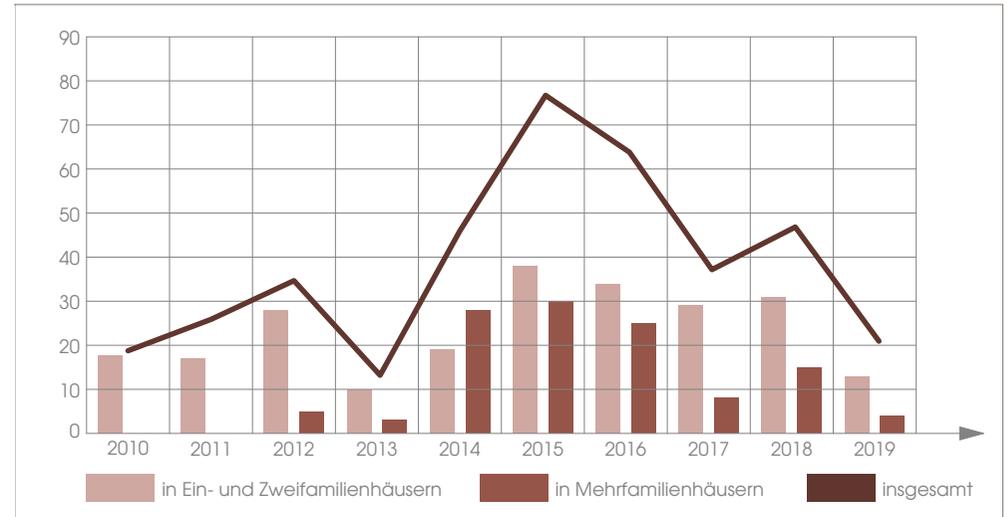
Roetgen ist ein beliebter Wohnstandort in der StädteRegion Aachen. Das zeigt die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung.

Der Wohnungsbestand von 4.032 Wohnungen in Roetgen insgesamt ist seit 2009 um etwa 10 Prozent angestiegen. Bei den Bauformen dominieren mit etwa 77 Prozent (NRW 41 Prozent) die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, lediglich 19 Prozent (NRW 54 Prozent) wurden in Mehrfamilienhäusern errichtet. Typisch für Roetgen ist die Wohnung im selbst genutzten Eigentum mit 70 Prozent, gegenüber der Mietwohnung mit 30 Prozent. Die Wohnfläche je

Wohnung und je Person liegt in Roetgen deutlich über dem Durchschnitt, der Anteil an geförderten Mietwohnungen (17 Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet) liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Landes NRW. Aufgrund der auslaufenden Belegungsbindung wird sich die Anzahl geförderter Mietwohnungen bis 2030 weiter um etwa 40 Prozent verringern. Die Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen 2010 bis 2019 zeigt nach einem deutlichen Hoch um 2015 einen rückläufigen Trend. Insbesondere im Zeitraum 2014 bis 2016 fällt dabei der hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern auf. Die Kaufpreise für Baugrundstücke liegen in Roet-



Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart in Roetgen 2019, Daten IT.Bank, Grafik RaumPlan

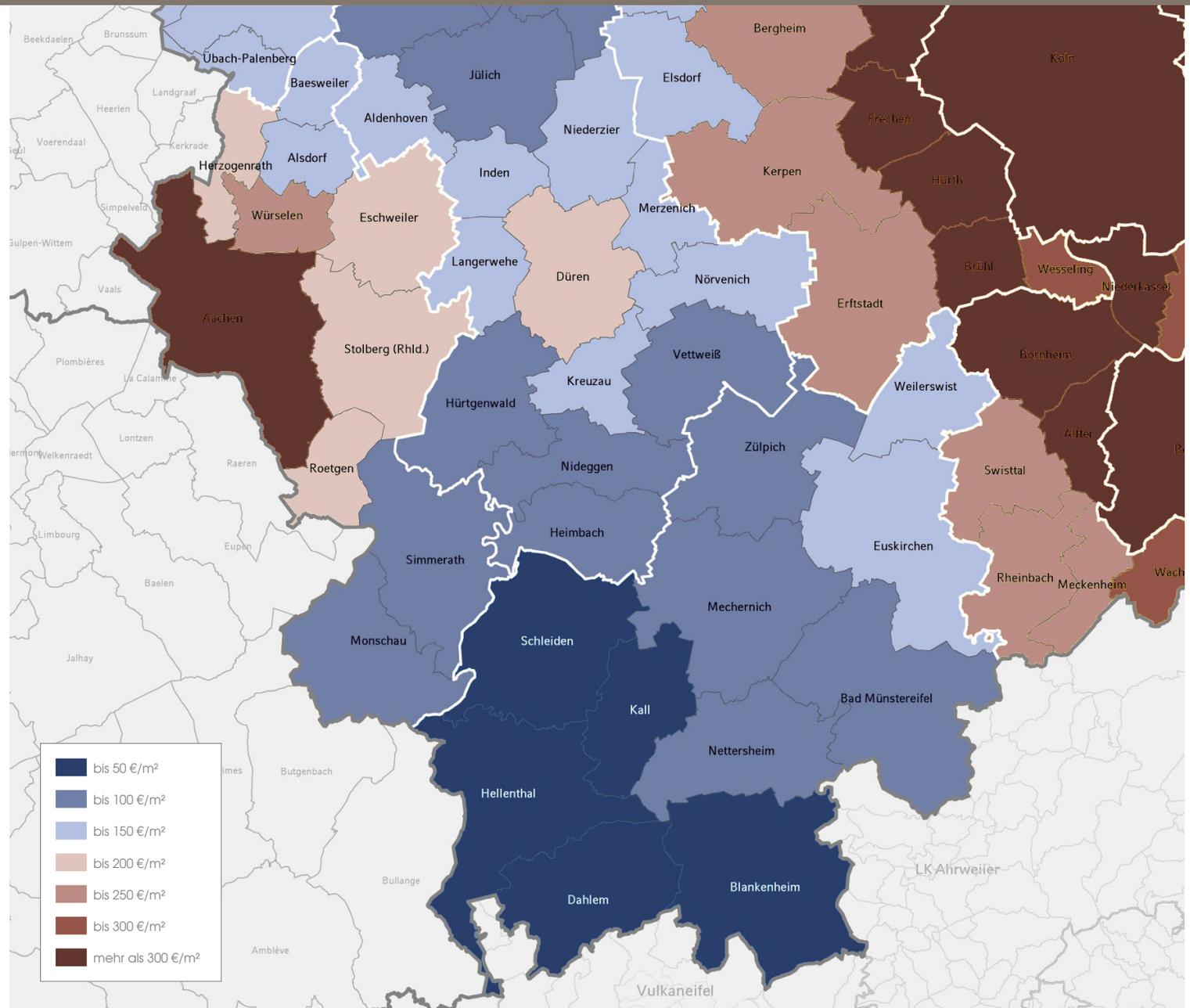


Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart (Wohnungen) in Roetgen 2019, Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

gen im mittleren Bereich zwischen dem Oberzentrum Aachen und den südlichen Eifelkommunen. Die Mieten sind dagegen eher im oberen Segment angesiedelt und zeigen die Attraktivität des Wohnortes Roetgen.¹

Im Rahmen der Wohnraumförderung der StädteRegion Aachen wurden die Marktbedingungen in Bezug auf den aktuellen Wohnungsbedarf analysiert. In Bezug auf den Mietwohnraum wurde der Bedarf in Roetgen als überdurchschnittlich (Stadt Aachen hoch) und in Bezug auf Wohneigentum als hoch eingestuft. Gleichzeitig steht dem überdurchschnittlichen bis hohen Bedarf ein hohes (Mietwohnungen) bis überdurchschnittliches (Wohneigentum) Kostenniveau gegenüber.²

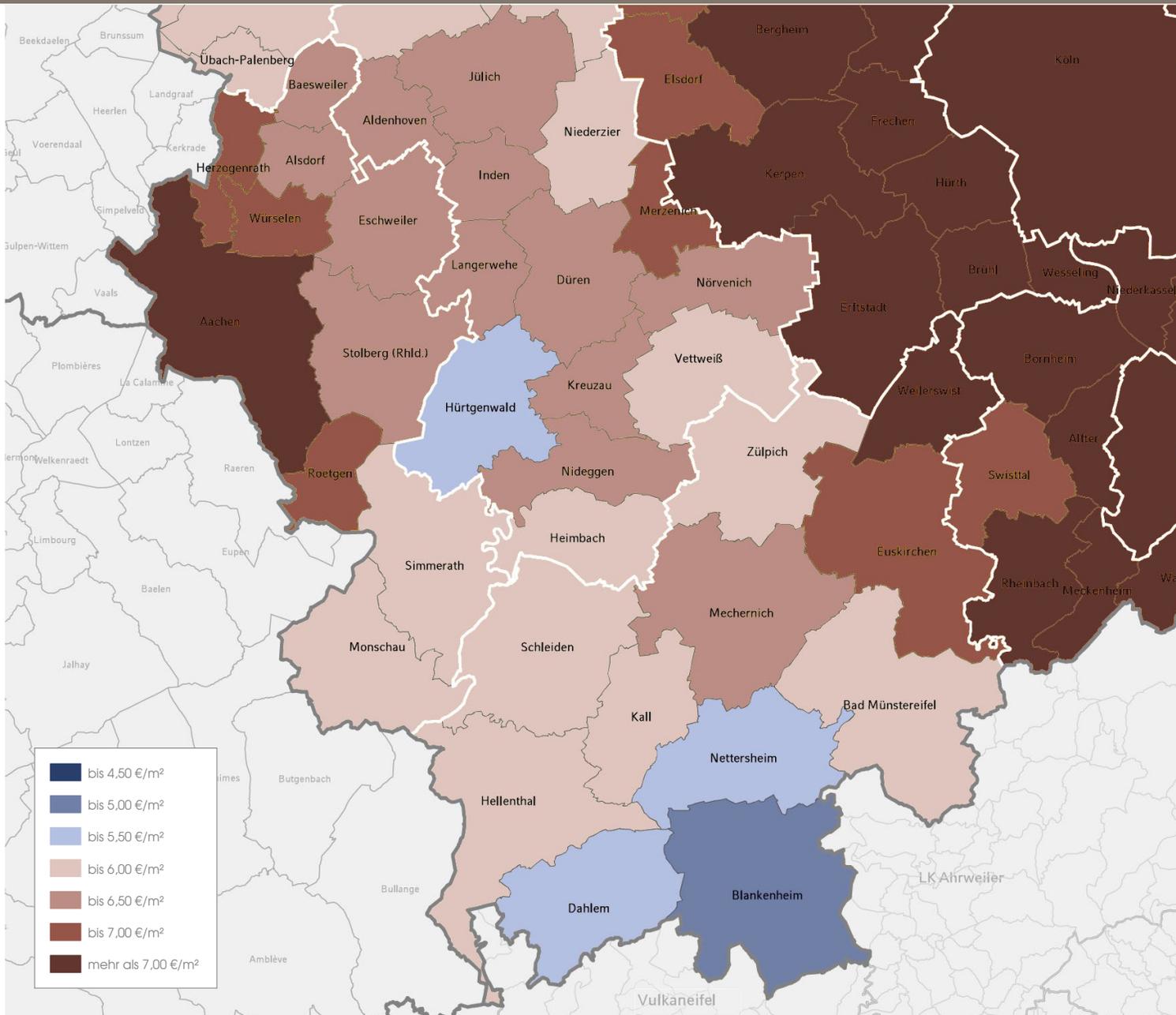
Im Vergleich zu Roetgen insgesamt liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Ortskern deutlich höher (etwa 36 Prozent statt 19 Prozent) (vgl. Analyse Nutzung | Wohn- und Mischnutzung). Das bestehende Nachverdichtungspotenzial des Ortskerns Roetgen ist überwiegend gut geeignet für den Bau von Mehrfamilienhäusern in Form von Miet- oder Eigentumswohnungsbau



Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau (€/m²) 2018, Daten Oberer Gutachterausschuss NRW, Grafik RaumPlan

¹ NRW.Bank (2020): Wohnungsmarktprofil.

² StädteRegion Aachen (2020): Sozialbericht-erstattung Teilbericht Wohnen, Seite 18 ff.



Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2019, Daten empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), Grafik RaumPlan

in städtebaulich angepassten Bauformen, in den zentralen Lagen vorzugsweise in Kombination mit Einzelhandel-, Dienstleistung und Gastronomie in den Erdgeschossen. Zukunftsfähig sind neue Wohnformen und Wohnmodelle wie gemeinsames Wohnen für Jung und Alt.

Wohnen im Alter

Die StädteRegion hat eine Studie zum Thema ‚Leben und Wohnen im Alter in der Eifel‘ erarbeitet. Die Ergebnisse, die auf einer Befragung von Haushalten mit mindestens einer Person über 60 Jahre basieren, liegen auch für das Gemeindegebiet Roetgen vor. Von den Befragten leben etwa 32 Prozent alleine und 57 Prozent gemeinsam mit Ehepartner. Über 80 Prozent der Befragten leben im Eigentum, knapp 80 Prozent in einem Einfamilienhaus. Entsprechend groß fällt die zur Verfügung stehende Wohnfläche im Alter aus. Dabei zeigen sich 66 Prozent der Befragten sehr zufrieden und 32 Prozent zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Für den Fall, dass mit zunehmendem Alter eine Veränderung der Wohnsituation nötig wird, wünschen etwa 41 Prozent der Befragten einen Umzug in eine geeignete Wohnung und 41 Prozent den Umbau der jetzigen Immobilie. Als geeignete Wohnung im Alter rangiert der Wunsch nach einer barrierefreien Wohnung im Wohnei-

gentum mit etwa 50 Prozent deutlich vor einer Mietwohnung mit etwa 40 Prozent. Für den Fall einer Pflegebedürftigkeit rangiert der Wunsch nach Versorgung im eigenen Haushalt vor einem Umzug in betreutes Wohnen oder in eine Pflegeeinrichtung.³

Um die Flexibilität des Wohnens im Alter zu verbessern sind spezielle Wohnangebote für Senioren zu entwickeln. Integrierte Wohnlagen im engeren Ortskern sind besonders gut geeignete Orte für betreute Wohnformen und für neue gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt. Darüber hinaus ist hier die prinzipielle Erreichbarkeit der Versorgungsangebote ebenso gewährleistet wie die Möglichkeit der selbständigen oder durch Hilfsangebote zu unterstützenden Teilnahme am sozialen Leben.

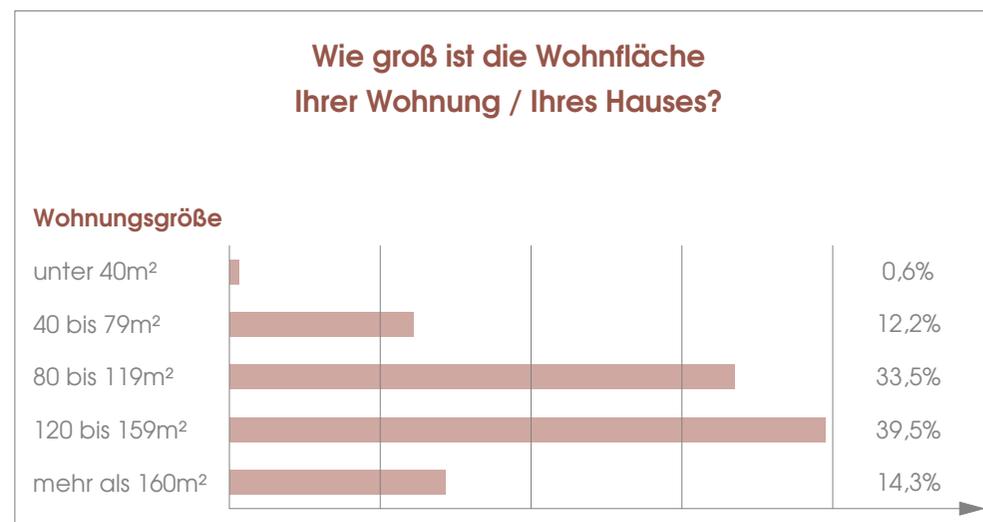
³ StädteRegion Aachen (2019): Leben und Wohnen im Alter i der Eifel, Teilergebnisse Roetgen.



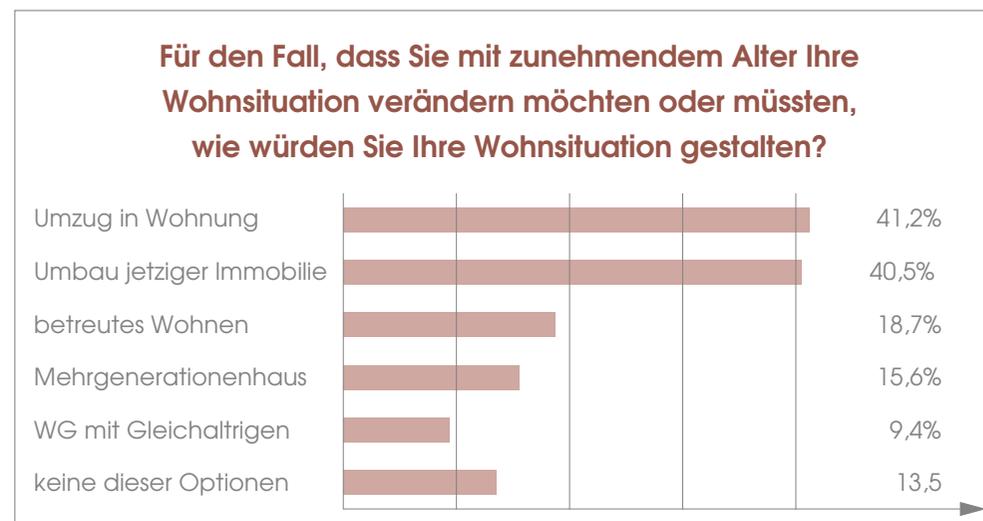
Daten Amt für Inklusion u. Sozialplanung der SättdteRegion Roetgen 2019, Grafik RaumPlan



Daten Amt für Inklusion u. Sozialplanung der SättdteRegion Roetgen 2019, Grafik RaumPlan



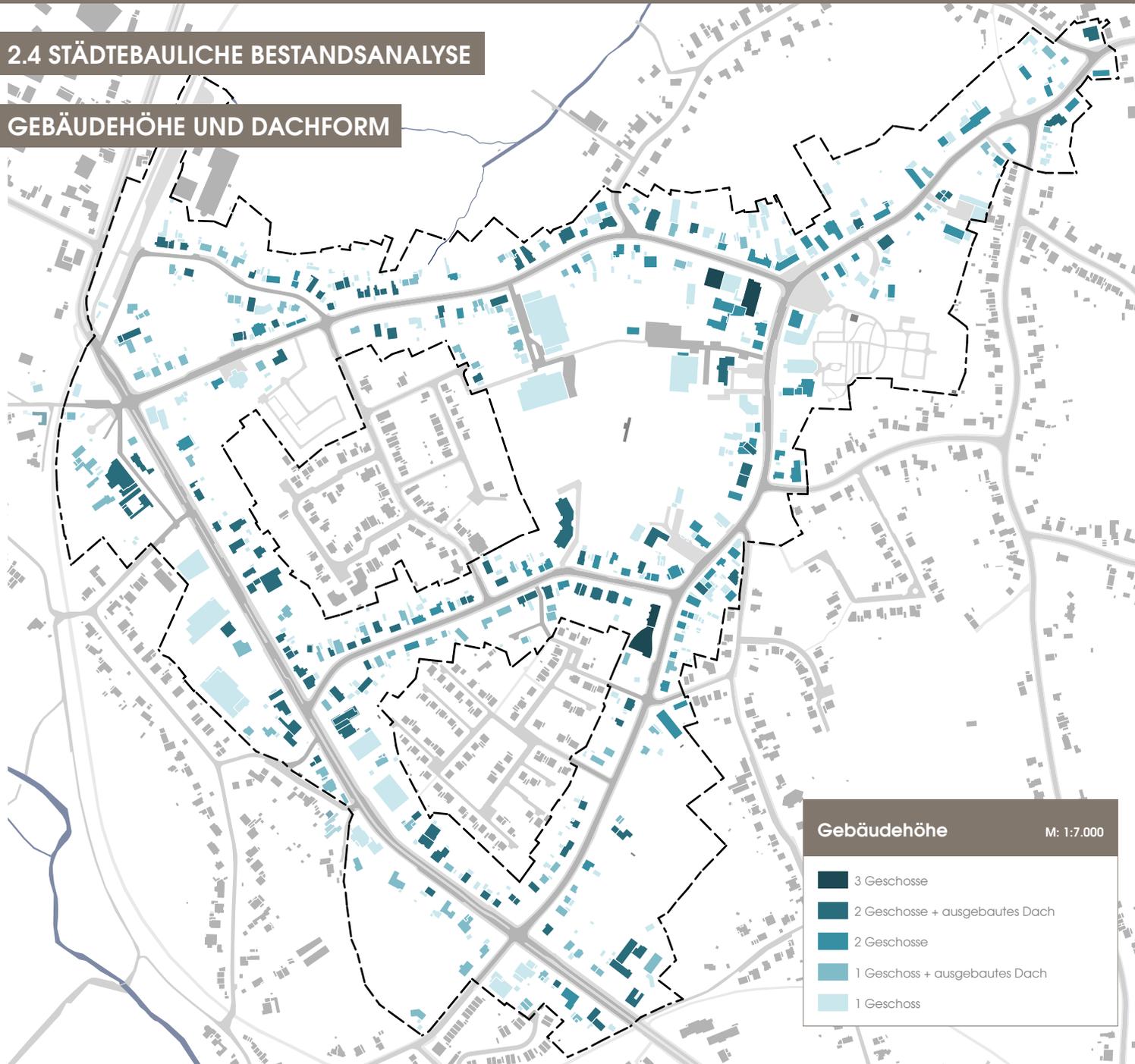
Daten Amt für Inklusion u. Sozialplanung der SättdteRegion Roetgen 2019, Grafik RaumPlan



Daten Amt für Inklusion u. Sozialplanung der SättdteRegion Roetgen 2019, Grafik RaumPlan

2.4 STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

GEBÄUDEHÖHE UND DACHFORM



Geschossigkeit

Der Anteil eingeschossiger Gebäude innerhalb des Plangebietes beträgt etwa 10 Prozent. Zu den eingeschossigen Gebäuden gehören vor allem kleinere Nebengebäude und Anbauten, sowie die großflächigen Einzelhandelsgebäude an der Bundesstraße.

Insgesamt dominieren 1,5 bis 2,5 geschossige Gebäude. Gebäude mit einem Geschoss und ausgebautem Dach gibt es etwa 30 Prozent, Gebäude mit zwei Geschossen etwa 26 Prozent und Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Dach etwa 33 Prozent. Sie haben zusammen einen Anteil von etwa 90 Prozent und befinden sich über den gesamten Ortskern verteilt.

Gebäude mit drei Geschossen gibt es nur selten (etwa 1 Prozent). Hierzu gehören vor allem Sonderbauten, wie die Gemeinschaftsgrundschule und die Privatschule. Beide Gebäude wirken dominant in den Straßenraum hinein.

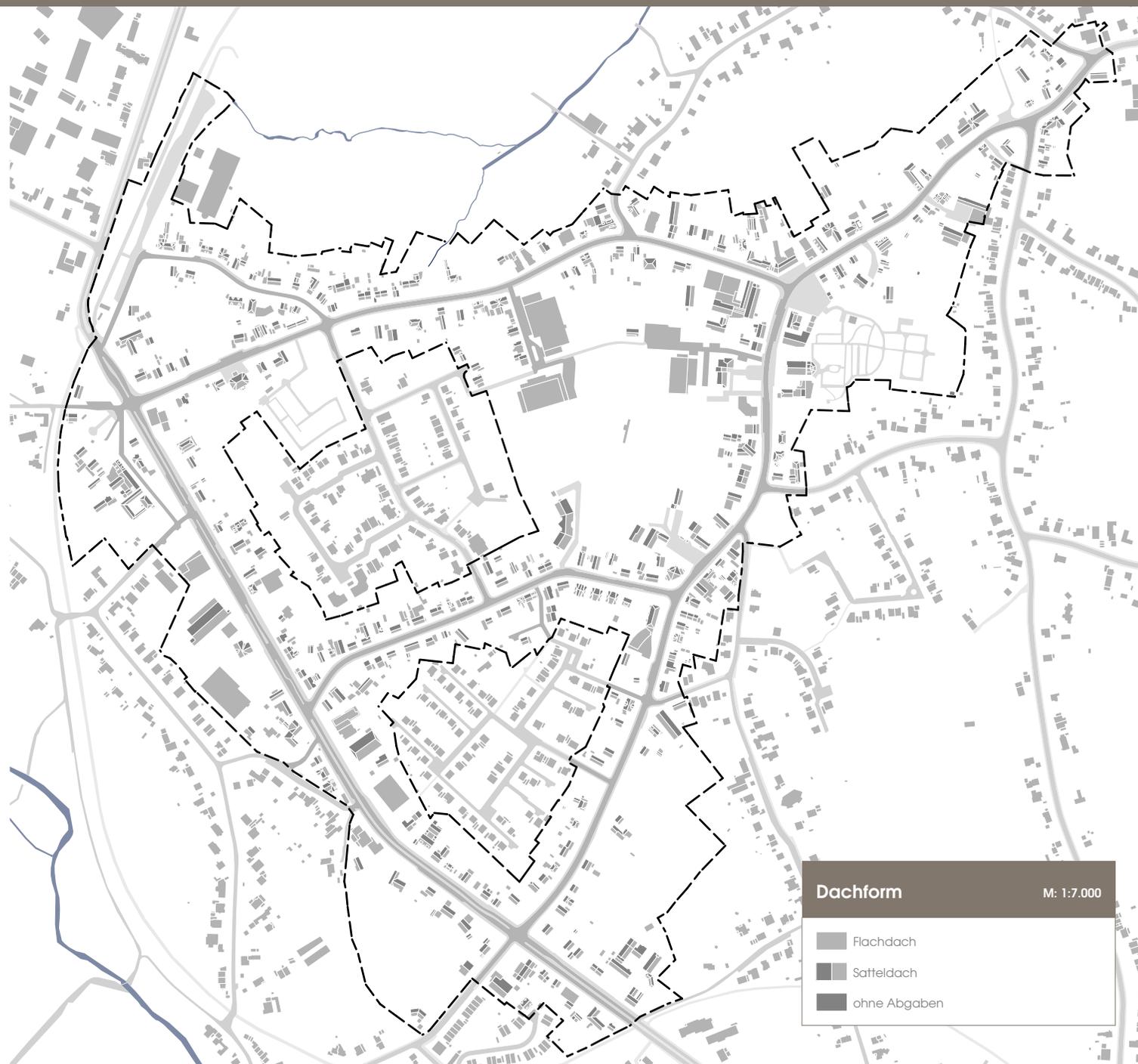
Es ist eine sehr homogene Gebäudehöhe festzuhalten. Auffällig ist jedoch, dass Neubauten mit Geschosswohnungsbau eine Tendenz zu drei Geschossen haben und somit den ortstypischen Maßstab sprengen.

Dachform

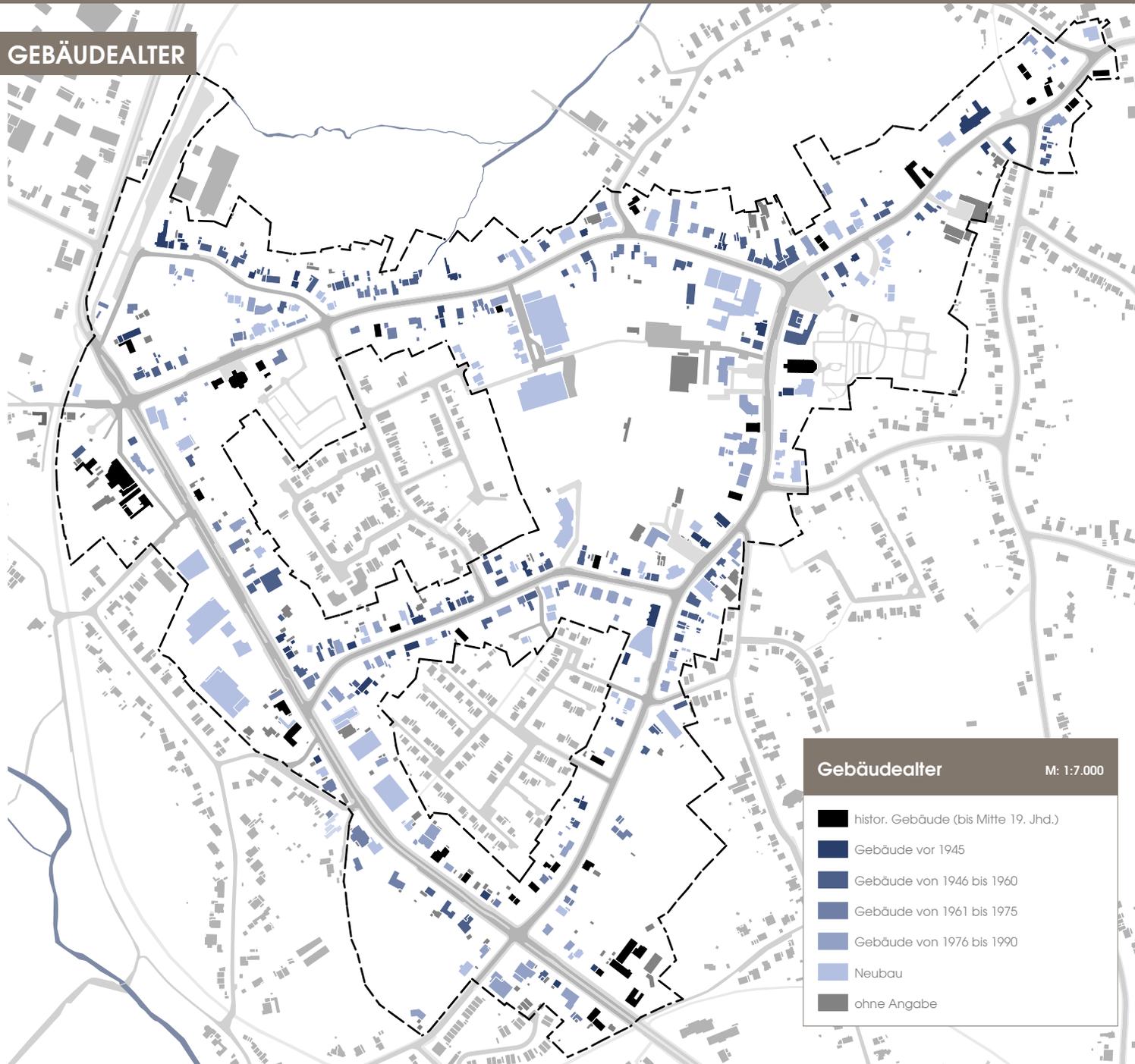
Bis auf wenige Neubauten haben nahezu alle Gebäude Satteldächer, durch die offene Bauweise und die damit verbundene unterschiedliche Ausrichtung zur Straße hin lässt sich keine einheitliche Trauf- oder Giebelständigkeit benennen. Die Nebengebäude und Anbauten haben zumeist Flachdächer.

Ebenso besitzen die größeren Neubauten in der Ortsmitte und entlang der Bundesstraße vorwiegend Flachdächer. Vereinzelt wird versucht, die Satteldachform in den größeren Maßstab dieser Gebäude zu übertragen (Itertalklinik und Gemeinschaftsgrundschule).

Insgesamt ist das Plangebiet von einer sehr homogenen Geschossigkeit und Dachform geprägt. Diese Homogenität sollte unbedingt gewahrt werden.



GEBÄUDEALTER



Als historische Gebäude werden die Gebäude bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts eingeordnet. Der Anteil historischer Gebäude beträgt etwa 13 Prozent. Neben den beiden Kirchen sind dies vor allem historische Lang- und Winkelhofhäuser (vgl. rechte Seite oben links). Sie befinden sich entlang aller Straßen mit Ausnahme der Bahnhofstraße. Größere Ansammlungen von historischen Gebäude sind am südlichen Ende der Hauptstraße, nördlich des Marktplatzes bis zur Marienkapelle sowie am Postweg vorhanden.

Weitere 10 Prozent der Gebäude sind vor 1945 entstanden. Sie sind über die gesamte Abgrenzung verteilt. Beispiele sind die zur Privatschule umgenutzte Klosteranlage von 1923 (vgl. rechte Seite unten links), die ehemalige katholische Volkshochschule sowie einige Gründerzeithäuser in der Bahnhofsstraße.

Die Gebäude von 1946 bis 1960 machen mit etwa 24 Prozent den größten Anteil aus und befinden sich vor allem in der Bahnhofsstraße (vgl. rechte Seite oben mittig) sowie im Ortskern um den Marktplatz. Doch auch innerhalb der gesamten Abgrenzung gibt es Gebäude dieser Altersklasse.

Etwa 11 Prozent der Gebäude sind

zwischen 1961 und 1975 entstanden, weitere 17 Prozent sind zwischen 1976 und 1990 entstanden. Diese lassen sich häufig in vorher freien Baulücken zwischen den älteren Gebäuden finden. Außerdem gibt es um das Rathaus ein Ensemble, welches vorwiegend aus dieser Zeit stammt. Zwei Beispielfotos sind auf der rechten Seite unten mittig und oben rechts zu finden.

Die Neubauten haben einen Anteil von etwa 22 Prozent. Hierzu gehören zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser, Geschosswohnungsbauten und die Sonderbauten im Ortskern, sowie die großflächigen Einzelhandelsgebäude an der Bundesstraße. Ein Beispiel für ein Wohn- und Geschäftshaus ist auf der rechten Seite unten rechts abgebildet.

Final ist festzuhalten, dass etwa 60 Prozent der Gebäude vor der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz errichtet wurden. In Verbindung mit einer Überalterung der Bewohnerschaft könnte dies auf Investitionsstaus hindeuten.



historisches Gebäude (bis Mitte 19. Jhd.),
Hauptstraße 89, Foto RaumPlan



Gebäude von 1946 bis 1960,
Bahnhofstraße 5, Foto RaumPlan



Gebäude von 1976 bis 1990,
Jennepeterstraße 19, Foto RaumPlan



Gebäude vor 1945,
Hauptstraße 29, Foto RaumPlan



Gebäude von 1961 bis 1975,
Bundesstraße 43, Foto RaumPlan



Neubau,
Hauptstraße 31, Foto RaumPlan

GEBÄUDETYPEN



Den besonderen Gebäuden werden etwa 7 Prozent zugeordnet. Es handelt sich dabei häufig um Gebäude, die freistehend sind und sich in Form und Maßstab von der übrigen Bebauung stark absetzen. Dazu zählen unter anderem öffentliche Einrichtungen wie die Schulen, Sporthallen und Kirchen, aber auch die großflächigen Einzelhandelsgebäude entlang der Bundesstraße. Ein weiteres Beispiel ist der Nahversorger in der Rosentalstraße (vgl. rechte Seite Foto oben links).

Die freistehenden Gebäude dominieren. Etwa 61 Prozent der Gebäude sind dieser Kategorie zugeordnet. Auf der rechten Seite unten links ist ein Beispiel für ein typisches freistehendes Gebäude, in diesem Fall ein Einfamilienhaus, abgebildet.

Die Gebäudetypen Langhaus und Winkelhofhaus sind historischen Ursprungs und vereinzelt in allen Straßen zu finden. Sie machen mit etwa 5 beziehungsweise 4 Prozent nur einen geringen Anteil aus. Beispiele hierfür finden sich auf der rechten Seite oben mittig und rechts.

Die beiden oben genannten historischen Gebäudetypen wurden in späterer Zeit bewusst aufgegriffen. Die Kategorien ähnlich Langhaus und ähnlich Winkelhofhaus haben jedoch ebenfalls nur einen geringen Anteil

von etwa 9 Prozent. Sie orientieren sich häufig an der Form, jedoch nicht an der Materialität und Gestaltung der historischen Vorbilder. Das Foto unten mittig zeigt den Kindergarten an der Hauptstraße, dessen Form einem Langhaus nachempfunden ist.

Gebäude als Grenzbebauung gibt es trotz der dörflichen Struktur Roetgens. Sie machen mit etwa 13 Prozent den insgesamt zweithöchsten Anteil aus und finden sich meist in Form von Doppelhäusern wieder. Einzige Ausnahme ist die verdichtete Bebauung an der Kreuzung Rosentalstraße / Einmündung Hauptstraße. Das Foto unten rechts zeigt ein Beispiel in der Jennepeterstraße.

Abschließend ist festzuhalten, dass die offene Bauweise mit mehreren, zum Teil historischen, freistehenden Gebäudetypen die Struktur Roetgens maßgeblich prägt.



besonderes Gebäude,
Rosentalstraße 38-40, Foto RaumPlan



Gebäudeform Langhaus,
Jennepeterstraße 14, Foto RaumPlan



Gebäudeform Winkelhofhaus,
Hauptstraße 83-89, Foto RaumPlan



Gebäude freistehend,
Rosentalstraße 53, Foto RaumPlan

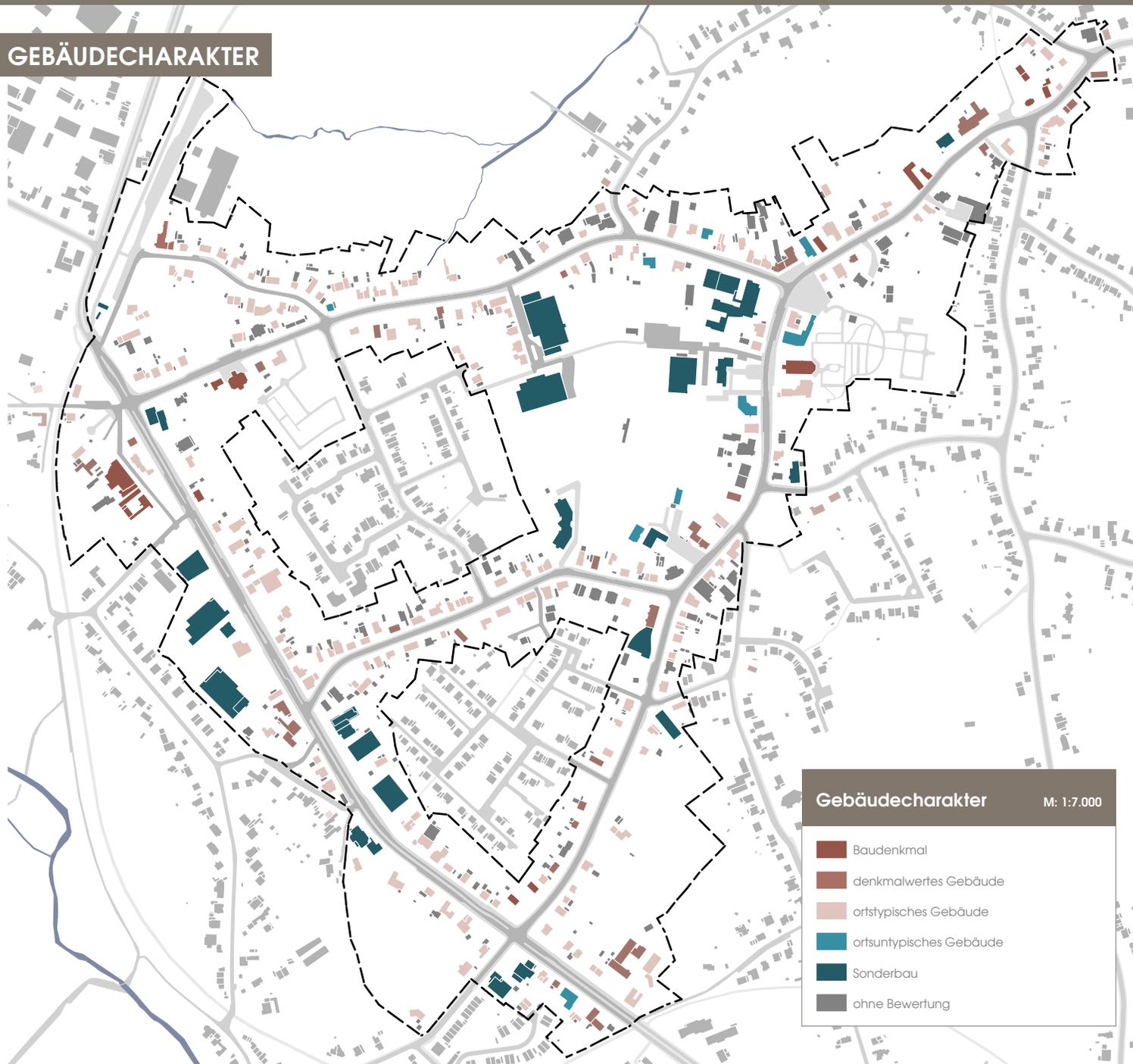


Gebäude ähnlich Langhaus,
Hauptstraße 26, Foto RaumPlan



Gebäude als Grenzbebauung,
Jennepeter 47-49, Foto RaumPlan

GEBÄUDECHARAKTER



Innerhalb des Plangebietes gibt es insgesamt 16 eingetragene Baudenkmale, die einen Anteil von etwa 5 Prozent der Gebäude ausmachen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um historische Langhäuser und Hofanlagen (vgl. rechte Seite oben links), sowie die Kirchen. Diese sind mit Ausnahme des historischen Ensembles um die evangelische Kirche (vgl. rechte Seite unten links) vorwiegend entlang der Hauptstraße verortet.

Weitere 10 Prozent der Gebäude werden als denkmalwert eingestuft. Auch hierbei handelt es sich um historische Langhäuser sowie prägnante Einzelbauten wie die Klosteranlage und die ehemalige Volkshochschule. Auf der rechten Seite mittig sind Beispielgebäude.

Die Mehrheit (etwa 59 Prozent) der Gebäude wird der Kategorie ortstypisch zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die sich in Maßstab, Form und Materialität in das Ortsbild von Roetgen einfügen. Diese Gebäude befinden sich überwiegend an der Rosentalstraße und der Jennepeterstraße (vgl. rechte Seite oben rechts) und stammen aus der Nachkriegszeit.

Etwa 10 Prozent der Gebäude gehören zu den Kategorien ortsuntypische Gebäude und Sonderbau. Diesen

Kategorien sind vor allem Neubauten mit öffentlichen Funktionen zugeordnet, die in ihrer Erscheinung in Bezug auf das Ortsbild von Roetgen eine Sonderstellung einnehmen oder auch störend wirken. Sie unterscheiden sich in ihrer Gestalt und ihrem Maßstab von der umliegenden Bebauung und sind überwiegend im Ortskern und entlang der Bundesstraße zu finden. Neben dem Supermarkt und den Sporthallen sind dies auch die Schulen, eine von letzteren ist als Beispiel unten rechts zu finden.

Ohne Bewertung sind etwa 16 Prozent der Gebäude. Hierzu gehören insbesondere Geschosswohnungsbauten, die in den letzten Jahren entstanden sind.

Insgesamt sind etwa 15 Prozent der Gebäude für die Denkmalpflege bedeutend, was eine große Aufgabe ist, aber auch ein Potenzial für den Ort darstellt. Hervorzuheben sind zudem die etwa 60 Prozent ortstypischen Gebäude, die im Grundsatz zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen. Zur Wahrung des Ortsbildes kann neben der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ausweisung städtebaulicher Satzungen wie beispielsweise einer Gestaltungssatzung in Betracht gezogen werden.



Baudenkmal,
Postweg 10, Foto RaumPlan



denkmalwertes Gebäude,
Jennepeterstraße 13, Foto RaumPlan



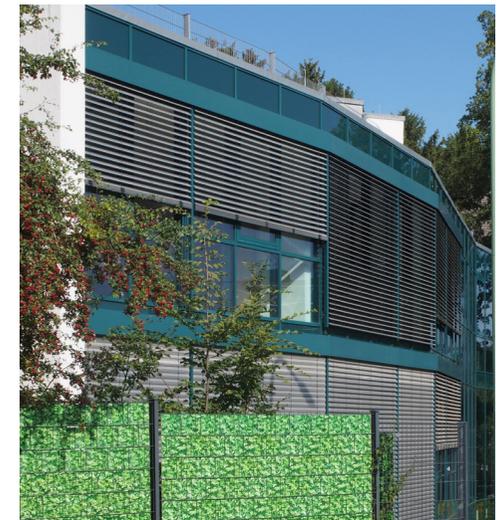
ortstypisches Gebäude,
Rosentalstraße 20, Foto RaumPlan



Baudenkmal,
Rosentalstraße 6, Foto RaumPlan

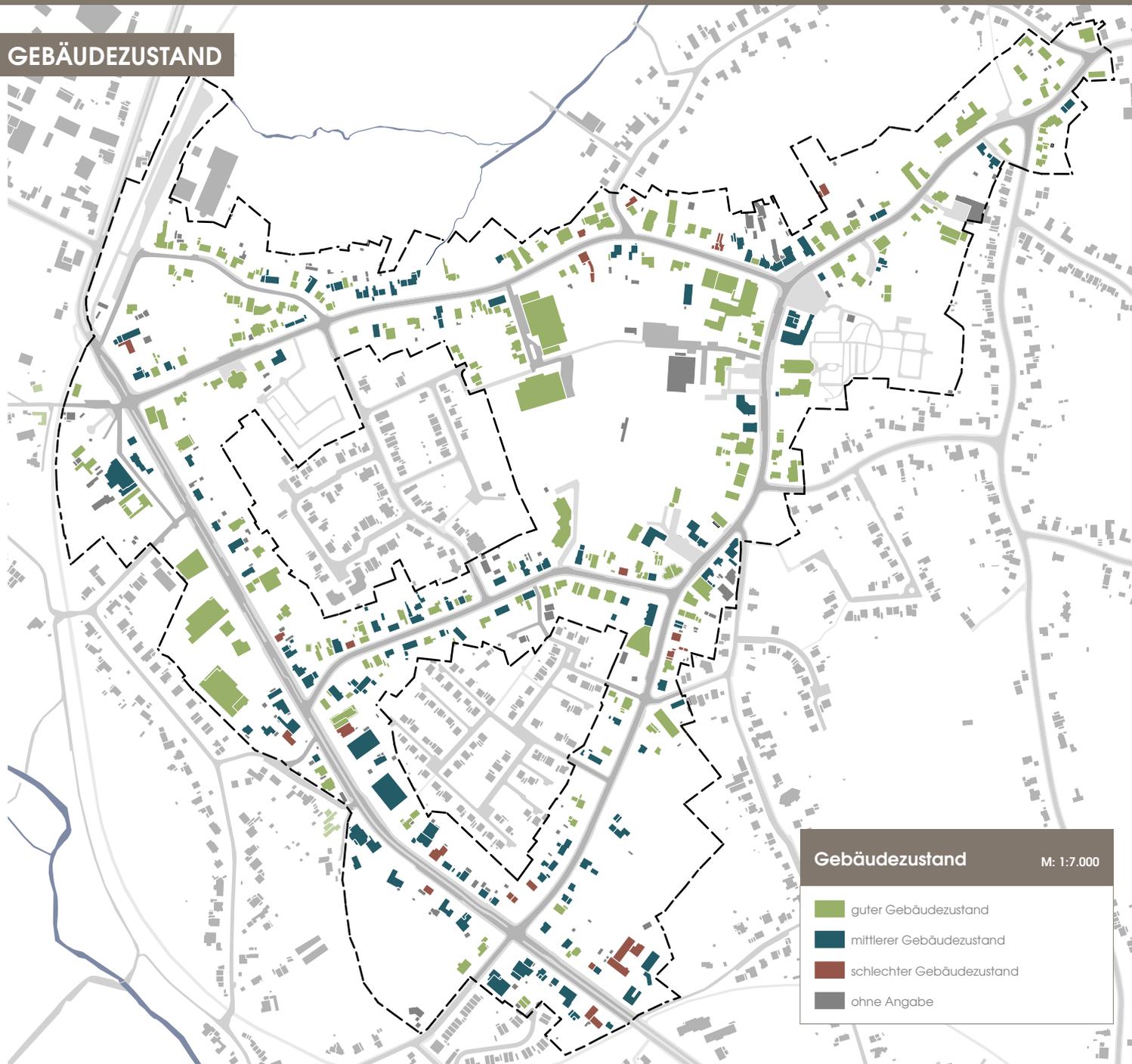


denkmalwertes Gebäude,
Bundesstraße 77, Foto RaumPlan



ortsuntypisches Gebäude,
Hauptstraße 29, Foto RaumPlan

GEBÄUDEZUSTAND



Der Gebäudezustand wurde nach dem äußeren Gesamteindruck mit den Prädikaten gut, mittel und schlecht bewertet. Der Gebäudecharakter und die Gebäudebewertung sind Kriterien für die Förderung privater Maßnahmen.

Etwa 52 Prozent der Gebäude werden der Kategorie gut zugeordnet, was auf ein im Allgemeinen gepflegtes Ortsbild schließen lässt. Beispiele sind auf der rechten Seite oben und unten links zu finden.

Ein mittlerer Gebäudezustand wurde bei etwa 37 Prozent der Gebäude festgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen sind schwierig einzuschätzen und reichen von durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen bis zur Erneuerung von Fassade und Dach in Verbindung mit energetischen Maßnahmen. Beispiele für Gebäude in mittlerem Zustand sind auf der rechten Seite oben und unten mittig abgebildet.

Ein schlechter Gebäudezustand verbunden mit einem hohen Handlungsbedarf wurde bei etwa 6 Prozent der Gebäude ermittelt. In wenigen Fällen ist die Gebäudesubstanz betroffen. In Grenzfällen ist das Abwägen zwischen Kernsanierung oder Abriss und Neubau mit einer hohen Qualität an regional angepasste Bauformen not-

wendig. Hierbei handelt es sich um teilweise historische Gebäude, die äußerlich von Verfall bedroht sind und hohen Handlungsbedarf haben. Beispiele für Gebäude in schlechtem Zustand sind auf der rechten Seite oben und unten rechts vorzufinden.

Insgesamt ist ein vergleichsweise guter Gebäudezustand festzuhalten. Mit gezielten Maßnahmen können die Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand saniert werden. Im Rahmen des ISEKs ist die Profilierung und Standortaufwertung mit einem Fassadenprogramm möglich, um das Ortsbild von Roetgen zu wahren.



guter Gebäudezustand,
Rosentalstraße 41, Foto RaumPlan



mittlerer Gebäudezustand,
Hauptstraße 34, Foto RaumPlan



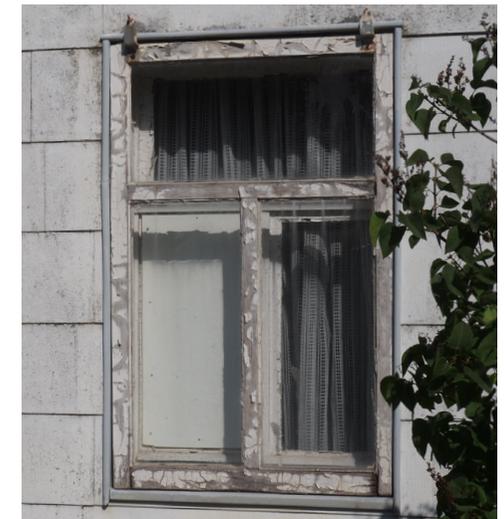
schlechter Gebäudezustand,
Jennepeterstraße 45, Foto RaumPlan



guter Gebäudezustand,
Hauptstraße 103, Foto RaumPlan

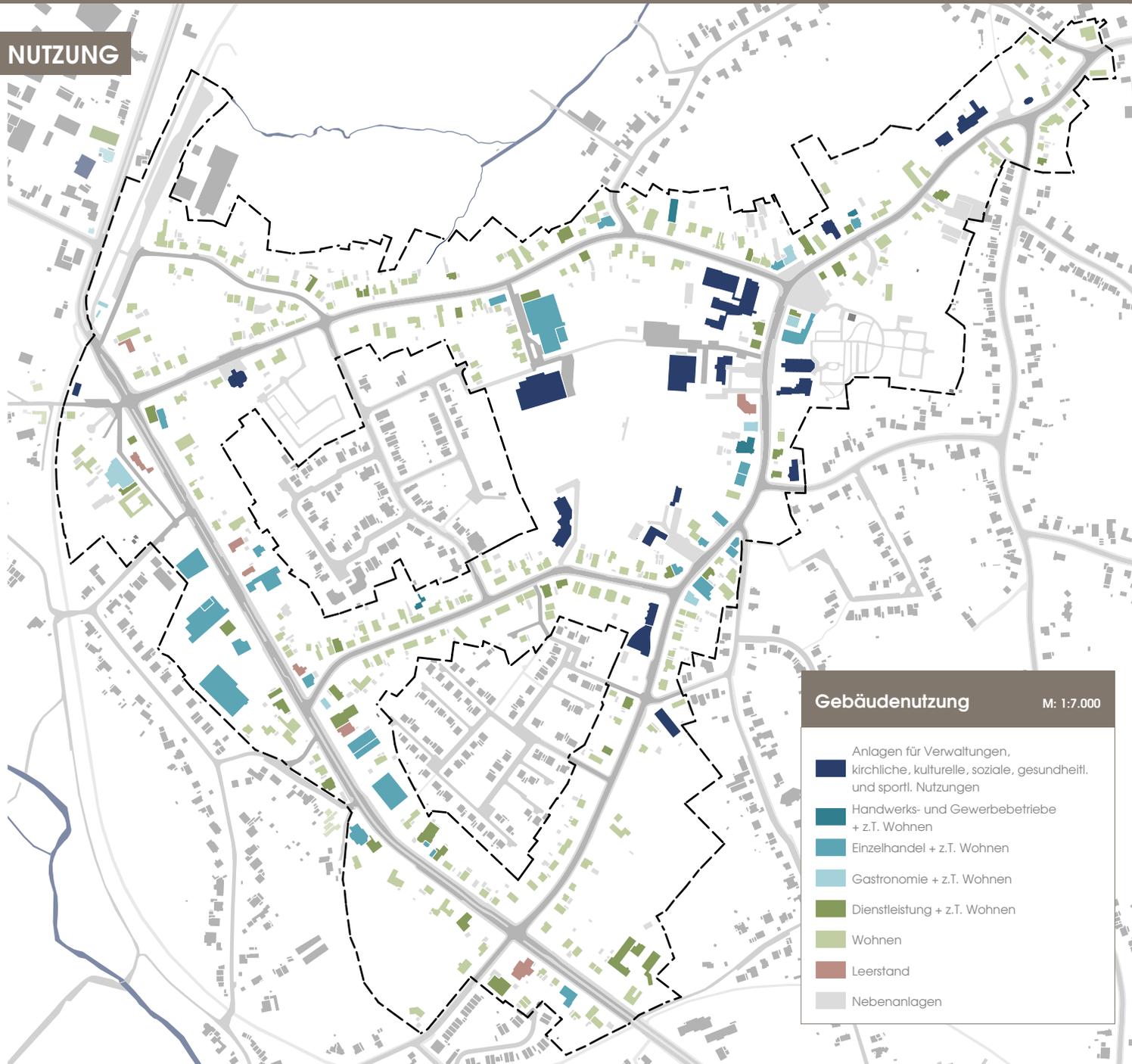


mittlerer Gebäudezustand,
Rosentalstraße 33, Foto RaumPlan



schlechter Gebäudezustand,
Jennepeterstraße 45, Foto RaumPlan

NUTZUNG



Die überwiegende Mehrheit der Gebäude im Ortskern Roetgen beinhaltet in einer Form Wohnnutzung. Etwa 71 Prozent der Gebäude sind reine Wohnbauten, davon etwa 62 Prozent Einfamilienhäuser. Mischnutzung ist in etwa 14 Prozent der Gebäude anzutreffen und weitere 14 Prozent sind rein gewerblich genutzt. Räumlich konzentrieren sich die mischgenutzten und rein gewerblichen Bereiche auf den engeren Ortskern um Markt und Rathausplatz sowie entlang der Bundesstraße.

Im Bereich der mittleren Hauptstraße zwischen der Einmündung Jennepeterstraße im Süden bis nördlich Marktplatz, einschließlich der östlichen Rosentalstraße, findet sich eine gewachsene kleinteilige Mischung aus Verwaltung, kirchlichen, sozialen und kulturellen Nutzungen mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen. An der stark frequentierten Bundesstraße ist ein auf den Kfz-Verkehr ausgerichteter neuer Versorgungsstandort mit großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten entstanden. Hier spielt das Wohnen eine untergeordnete Rolle.

Die Nutzungsstruktur des Roetgener Ortskerns lässt sich grob wie folgt skizzieren (vgl. Piktogramm): Im Zentrum der kompakte multifunktionale Kernbereich, umgeben von Wohn-



Ergebnispiktogramm Nutzung,
Darstellung RaumPlan

bereichen entlang der Rosental-, Jennepeter- und Hauptstraße und verbunden über das Band der einzelhandelskonzentrierten Bundesstraße.

Die überwiegend öffentlichen Einrichtungen für Verwaltung, kirchli-

che, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzung haben einen Anteil von etwa 6 Prozent des Gebäudebestandes mit deutlicher räumlicher Konzentration in den zentralen Räumen des engeren Ortskerns entlang der Hauptstraße. Besonders



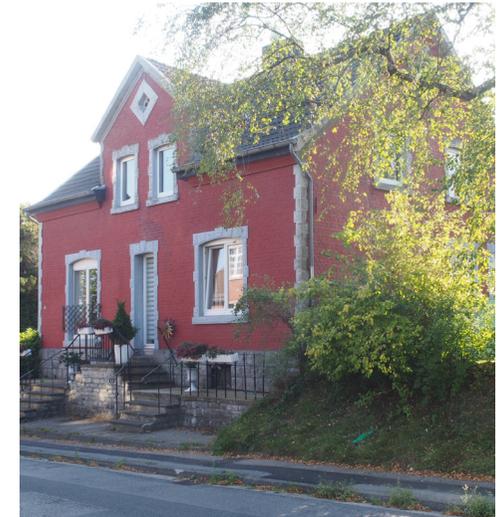
Anlage für kulturelle Nutzungen,
Hauptstraße 66, Foto RaumPlan



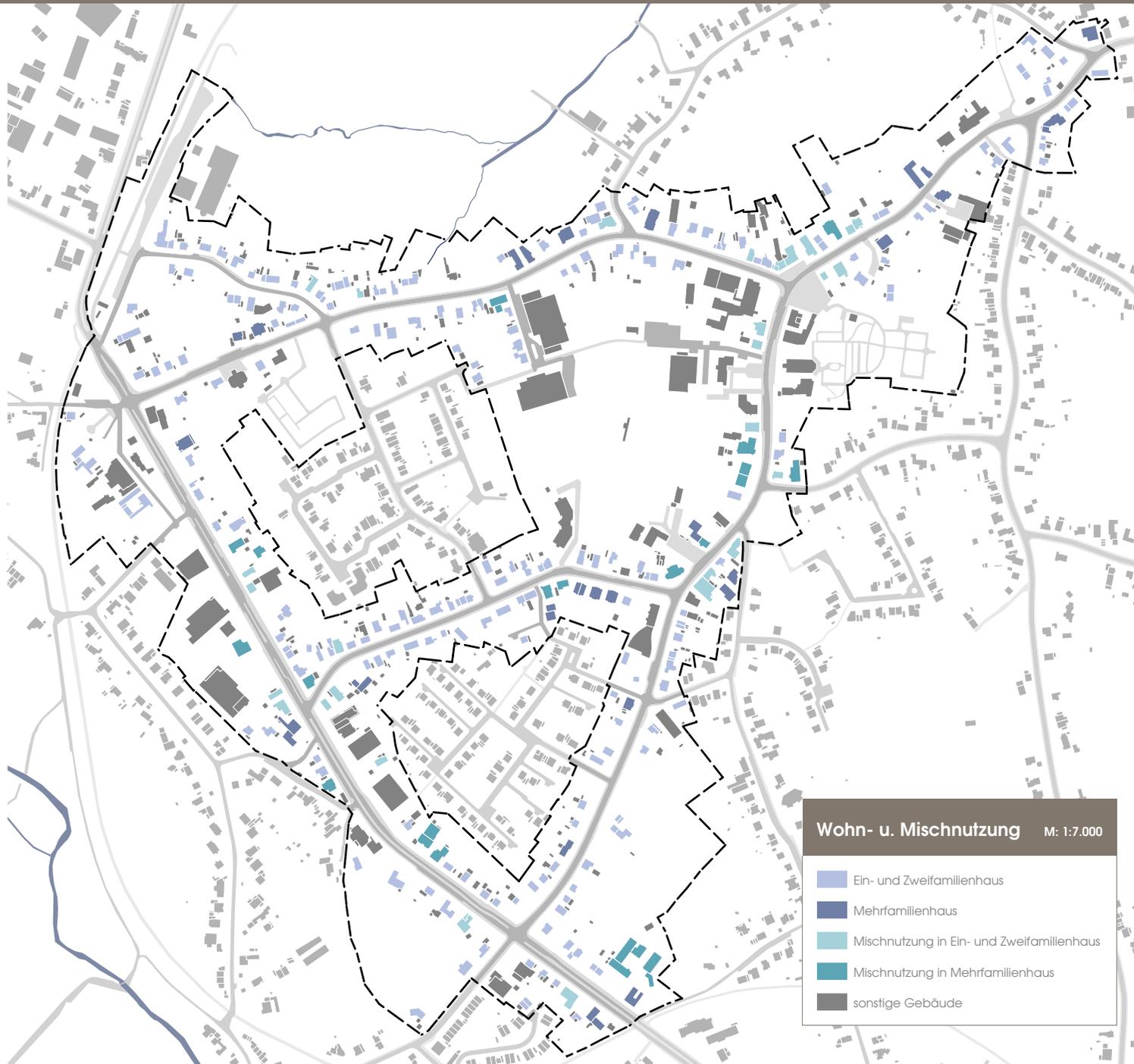
Handwerks- und Gewerbebetrieb + Wohnen,
Hauptstraße 47, Foto RaumPlan



Gastronomie,
Hauptstraße 65, Foto RaumPlan



Wohnen,
Hauptstraße 96, Foto RaumPlan



hervorzuheben sind das Rathaus, die beiden Kirchen, die Schulen und der Sport.

Einzelhandel ist insgesamt in etwa 10 Prozent des Gebäudebestandes anzutreffen, insbesondere in den Konzentrationszonen entlang der Bundesstraße sowie im engeren Ortskern. Die Bundesstraße mit großflächigem Einzelhandel dient hauptsächlich der Nahversorgung, während im Kernbereich mit Ausnahme von Edeka an der Rosentalstraße kleinere Fachgeschäfte, Bäckereien und Metzgerei, in der Regel kombiniert mit Wohnen, ansässig sind.

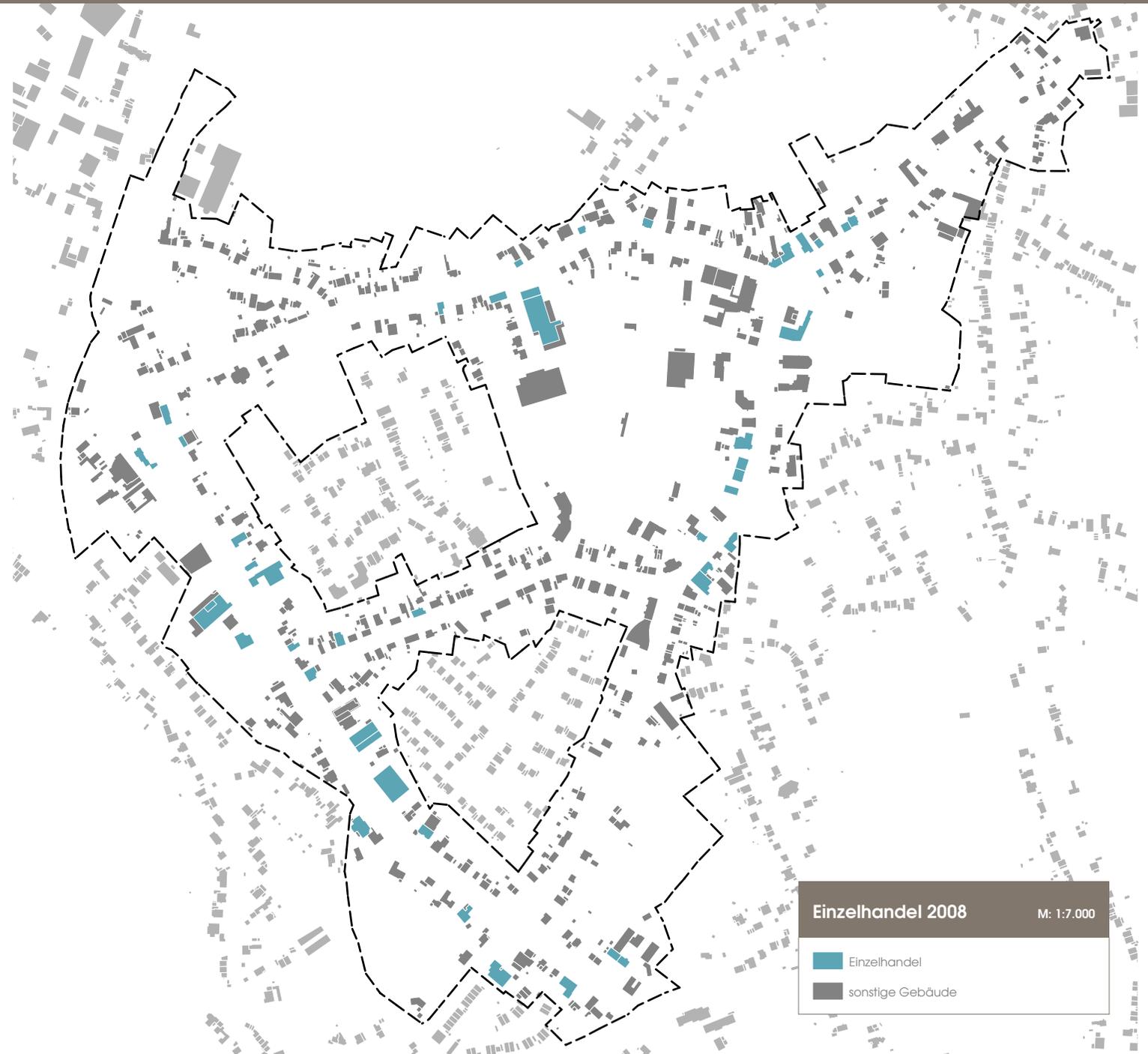
Dienstleistungsangebote finden sich in etwa 13 Prozent des Gebäudebestandes, relativ gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet und in der Regel in Kombination mit Wohnnutzung. Gastronomie und Handwerksbetriebe sind nur vereinzelt im Plangebiet zu finden (in etwa 2 Prozent bzw. 1 Prozent des Gebäudebestandes). Vor allem im Bereich der Gastronomie bestehen Chancen zur Attraktivitätssteigerung des Ortskerns. Mit einer Offensive zur Neugestaltung der zentralen Räume können Anreize geschaffen werden.

Entwicklung des Einzelhandels 2008 / 2021

In dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept¹ aus dem Jahre 2008 wurde die Situation des Einzelhandels in Roetgen untersucht. In der Ortsmitte von Roetgen werden insgesamt 49 Betriebe unterschiedlicher Größe (Verkaufsflächen von unter 100 m² bis über 800 m²) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.600 m² aufgelistet. Davon befanden sich 46 Betriebe innerhalb des Plangebietes mit einer anhand der zugeordneten Größenkategorien geschätzten Gesamtverkaufsfläche von etwa 5.300 m².

Die Pläne der Einzelhandelsstandorte 2008 und 2021 zeigen, dass aktuell noch 31 Betriebe im Plangebiet ansässig sind. Im Bereich der Bundesstraße sind neue großflächige Betriebe hinzugekommen, während im Bereich des engeren Ortskerns die Einzelhandelsdichte deutlich abgenommen hat. Insgesamt ist die Anzahl der Betriebe um etwa 33 Prozent rückläufig. Ein überschlägiger Vergleich der Flächengrößen der Betriebsstandorte kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass sich die Verkaufsfläche insgesamt im gleichen Zeitraum auf etwa 10.000 m² nahezu verdoppelt hat.

¹ BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen, Köln 2008, S. 14.





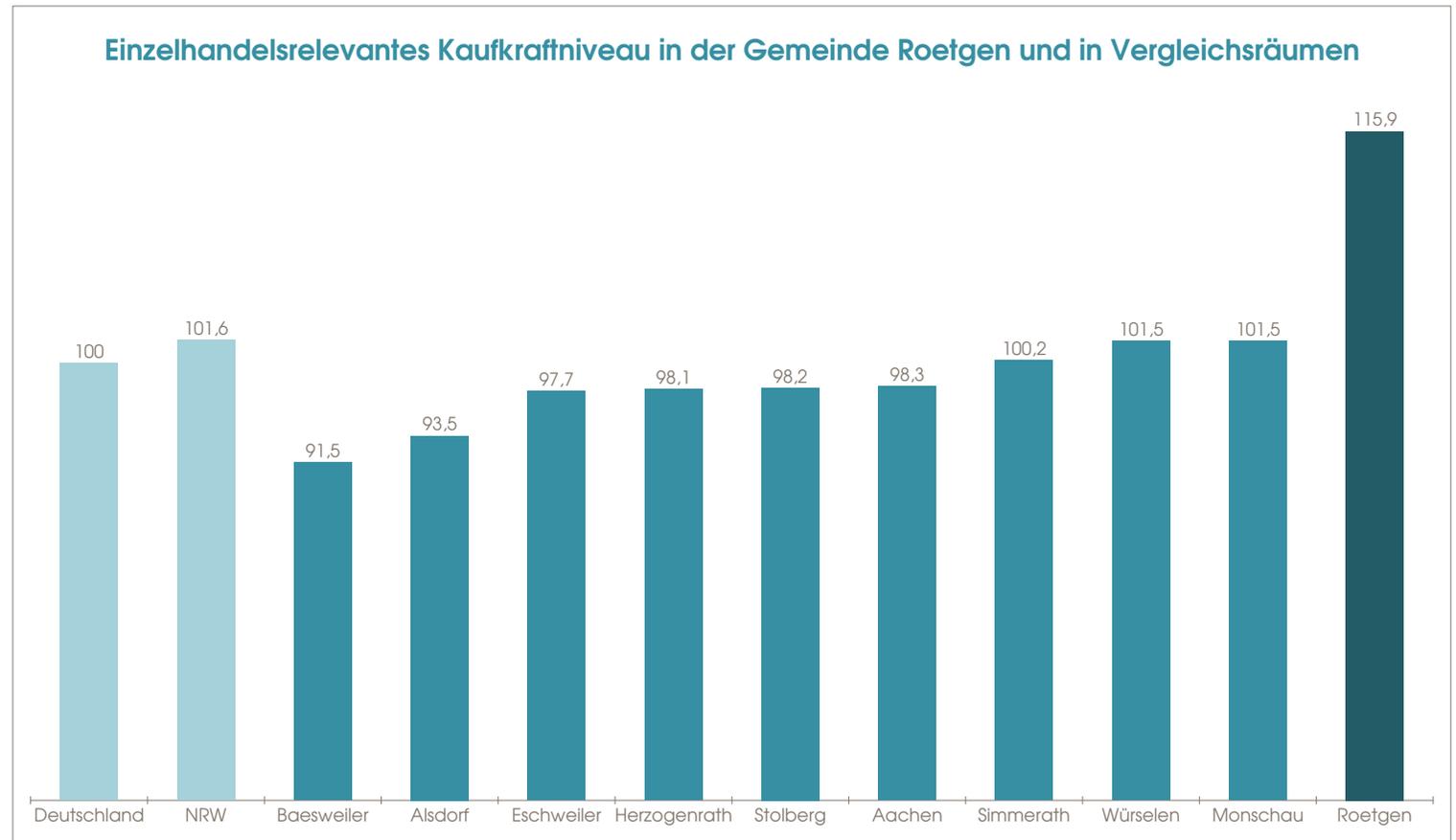
In den aufgezeigten Tendenzen zur räumlichen Verlagerung bzw. zur Konzentration der Betriebe und deren Verkaufsflächen ist sowohl der allgemeine Strukturwandel des Einzelhandels als auch die Problematik des kleinteiligen und zumeist inhabergeführten Einzelhandels in den Ortszentren zu erkennen. Auf Basis des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes von 2008 wurde der Zentrale Versorgungsbereich des Ortskerns Roetgen festgelegt.² Auf diesen Bereich soll das Wachstumspotenzial des Einzelhandels konzentriert werden, innerhalb dieses Bereiches fanden aber auch die Verlagerungsprozesse statt. Die Abgrenzung ist weitgehend identisch mit dem Plangebiet.

Um einem Aussterben des Ortskerns entgegenzuwirken, sollte ein Marketingkonzept für den Kernbereich auf den Weg gebracht werden, das Chancen für den kleinteiligen Einzelhandel in Abgrenzung zur Bundesstraße und in Verbindung mit Synergien zu den vielfältigen bestehenden und auszubauenden Angeboten auslotet. Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und gezielte Ansiedlung attraktiver ergänzender Nut-

² BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen, Köln 2008, S. 30.

zungen sind geeignet, den Ortskern auch für den Einzelhandel langfristig attraktiver zu machen.

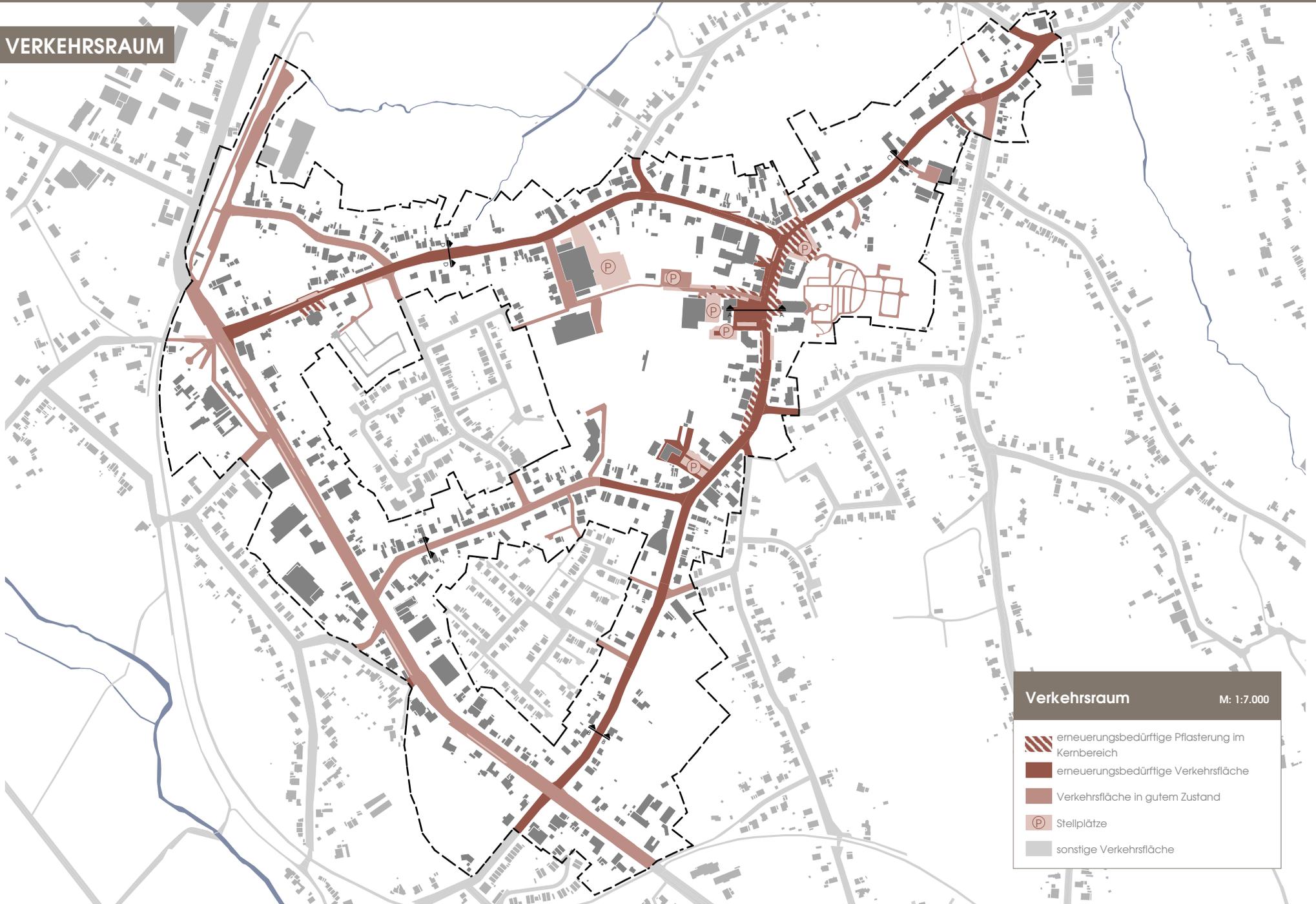
Die rechts abgebildete Darstellung zeigt das große Kaufkraftpotenzial, über das die Gemeinde Roetgen verfügt. Ausgehend von einer Kaufkraft von 100 Prozent für Deutschland kann man erkennen, dass Roetgen mit 115,9 Prozent über das mit großem Abstand höchste Kaufkraftpotenzial der StädteRegion Aachen verfügt und zudem auch deutlich über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen liegt (Stand 2008). Bis zum Jahr 2019 ist das Kaufkraftpotenzial weiter gestiegen und liegt nun bei über 130 Prozent im Vergleich zum NRW-Durchschnitt (100 Prozent).³ Das Kaufkraftpotenzial verdeutlicht die guten Ausgangsbedingungen für einen funktionsstarken Ortskern mit kleinteiligem Einzelhandel in Roetgen.



Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Gemeinde Roetgen und in Vergleichsräumen, Daten BBE Marktforschung, Darstellung RaumPlan

³ NRW Bank: Roetgen Wohnungsmarktprofil 2020.

VERKEHRSRAUM



Das Straßennetz basiert auf der ursprünglichen Struktur des Straßendorfes. Die Hauptverkehrsachsen verfügen nur über wenige, meistens in neuerer Zeit entstandene, kleinere Seiten- bzw. Wohnstraßen.

Die Rosentalstraße, die Jenneperstraße und die Hauptstraße münden im Südwesten in die Bundesstraße, welche die stark belastete Durchgangsstraße Roetgens ist. Die Hauptstraße hat zudem die Verbindungsfunktion zu den Wohngebieten östlich des Zentrums. Die Fahrbahnen sind zwischen 6 und 7 Metern breit, während die Seitenbereiche bzw. Gehwege mit einer Breite zwischen 1,50 und 3,50 Metern stark variieren. Besonders schmale Gehwege befinden sich in der Jenneperstraße, Rosentalstraße sowie der Hauptstraße nördlich des Marktplatzes.

Ein Großteil der Verkehrsflächen ist in erneuerungsbedürftigem Zustand. Dazu zählen Abschnitte der Hauptstraße (vgl. unten links), die gesamte Rosentalstraße (vgl. oben rechts) und der östliche Teil der Jenneperstraße. Beispiele hierfür finden sich oben und unten links.

Auffällig ist zudem die vollständige Asphaltierung des öffentlichen Raumes, mit Ausnahme des Kernbereiches zwischen Rathaus und Markt-

platz. Dieser Bereich verfügt über zweifarbiges Pflaster, welches sich nahezu über den gesamten Bereich durchzieht und so eine Einheit schafft. Dieses Pflaster ist jedoch ebenfalls in erneuerungsbedürftigem Zustand (vgl. oben links).

Die Verkehrsfläche in gutem Zustand beschränkt sich weitgehend auf die verkehrsberuhigten Nebenstraßen (vgl. unten rechts), von denen viele als Teil der Neubaugebiete in letzter Zeit geplant wurden. Von den Straßen im Plangebiet sind große Teile der Jenneperstraße, die Bahnhofstraße sowie die Bundesstraße in gutem Zustand.

Die öffentlichen Stellplätze konzentrieren sich auf den zentralen Bereich zwischen Edeka, Marktplatz und Feuerwehr.

Insgesamt zeigt sich, dass viele Verkehrsräume sanierungsbedürftig sind und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität entsprechend gestärkt werden muss. Auch die Breite der Gehwege ist vielerorts zu schmal. Die nachfolgenden Straßenschnitte zeigen dies detailliert auf.



erneuerungsbedürftige Pflasterung im Kernbereich, Hauptstraße, Foto RaumPlan



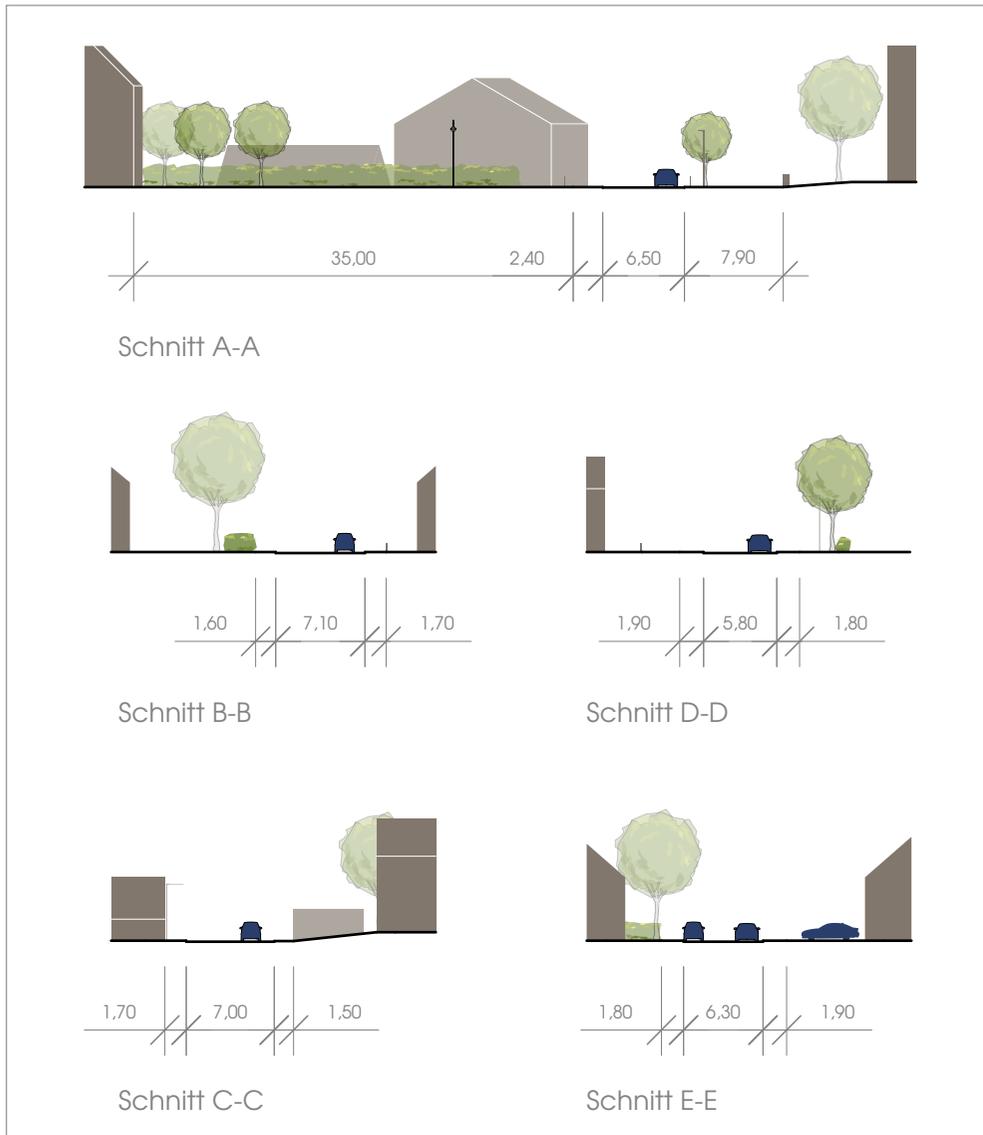
erneuerungsbedürftige Verkehrsfläche, Rosentalstraße, Foto RaumPlan



erneuerungsbedürftige Verkehrsfläche, Hauptstraße, Foto RaumPlan



Verkehrsfläche in gutem Zustand, Am Sportplatz, Foto RaumPlan



Straßenschnitte,
Darstellung RaumPlan

Der Schnitt A-A liegt im direkten Ortskern von Roetgen. Dargestellt sind sowohl der Rathausplatz als auch die Hauptstraße. In diesem Bereich hat die Hauptstraße ihre geringste Fahrbahnbreite sowie verhältnismäßig breite Seitenbereiche von 2,35 m, zusätzlich wird der öffentliche Raum durch die platzartigen Situationen vor dem Rathaus und der katholischen Kirche zusätzlich aufgeweitet. Platzflächen sind in dieser Größe ausschließlich im zentralen Kern zu finden.

Die Schnitte B-B und C-C liegen in der südlichen beziehungsweise nördlichen Hauptstraße. Schnitt B-B, auf Höhe der Hauptstraße 7 und 10, zeigt die beengten Seitenbereichsverhältnisse der südlichen Hauptstraße bei einer relativ breiten Fahrbahnausbildung. Die Fahrbahn misst in diesem Bereich 7,10 m, während die Seitenbereiche mit 1,60 und 1,68 m deutlich unter dem optimalen Maß von 2,50 m liegen. Die Situation bei Schnitt C-C, Hauptstraße 83 und 90, zeigt ein ähnliches Bild. Die Seitenbereiche sind hier mit 1,54 m sogar noch etwas schmaler als im südlichen Abschnitt.

Die Schnitte D-D und E-E zeigen den Straßenraum in der Rosental- sowie der Jennepeterstraße. In Schnitt D-D, Rosentalstraße 33 und 26, erkennt man die schmalere Fahrbahn, die

lediglich über eine Breite von 5,82 m verfügt. Ungeregelter ruhender Verkehr am Straßenrand verengt die Fahrbahn zusätzlich. Die Seitenbereiche sind breiter ausgebaut als in der Hauptstraße, liegen jedoch mit 1,90 und 1,81 m ebenso deutlich unter dem Richtmaß 2,50 m.

Schnitt E-E, Jennepeterstraße 9 und 6, zeigt ein ähnliches Bild, der einzige Unterschied zur Rosentalstraße liegt in der Fahrbahn, welche mit 6,32 m ca. 50 cm breiter ist.

Die Straßenschnitte zeigen den Handlungsbedarf im Bereich der Fußgängerfreundlichkeit. Die Seitenbereiche sind nahezu im gesamten Plangebiet zu schmal, der motorisierte Verkehr dominiert den Straßenraum.

VERKEHRSSITUATION



Verkehrssituation M: 1:7.000

- erlaubte Geschwindigkeit 50
- erlaubte Geschwindigkeit 30 (z. T. Mo-Fr)
- verkehrsberuhigter Bereich
- Haltverbot (z. T. Fr-So)
- Fußgängerüberweg
- Straßenverkehrslärm ab 60 db(A)
- Straßen außerhalb des Plangebietes



Verkehrssituation Bundesstraße,
Foto RaumPlan



Verkehrssituation Bahnhofstraße,
Foto RaumPlan



Verkehrssituation Rosentalstraße,
Foto RaumPlan



Verkehrssituation Hauptstraße,
Foto RaumPlan

Große Teile des Plangebietes sind ausgewiesene Tempo 30 Zonen, entweder von montags bis freitags (in Schul- und Kindergartennähe) oder durchgehend. Dazu zählen die Hauptstraße zwischen Kindergarten im Süden und Marienkapelle im Norden, die gesamte Jennepeterstraße und Bahnhofstraße, der an die Grundschule grenzende Bereich der Rosentalstraße und die südlich an die Bundesstraße angebundene Wohnstraßen Postweg, Wintergrünstraße, Hofstraße und Schwerzfelder Straße.

Die Nebenstraßen der angrenzenden inneren Wohngebiete, die zum Teil im Plangebiet liegen, haben entweder die erlaubte Geschwindigkeit von Tempo 30 oder sind verkehrsberuhigt. Eine erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h haben die Bundesstraße B258, die Rosentalstraße westlich des Edeka-Marktes sowie das südliche und nördliche Ende der Hauptstraße. Erstere verfügt zudem über mehrere Fußgängerüberwege.

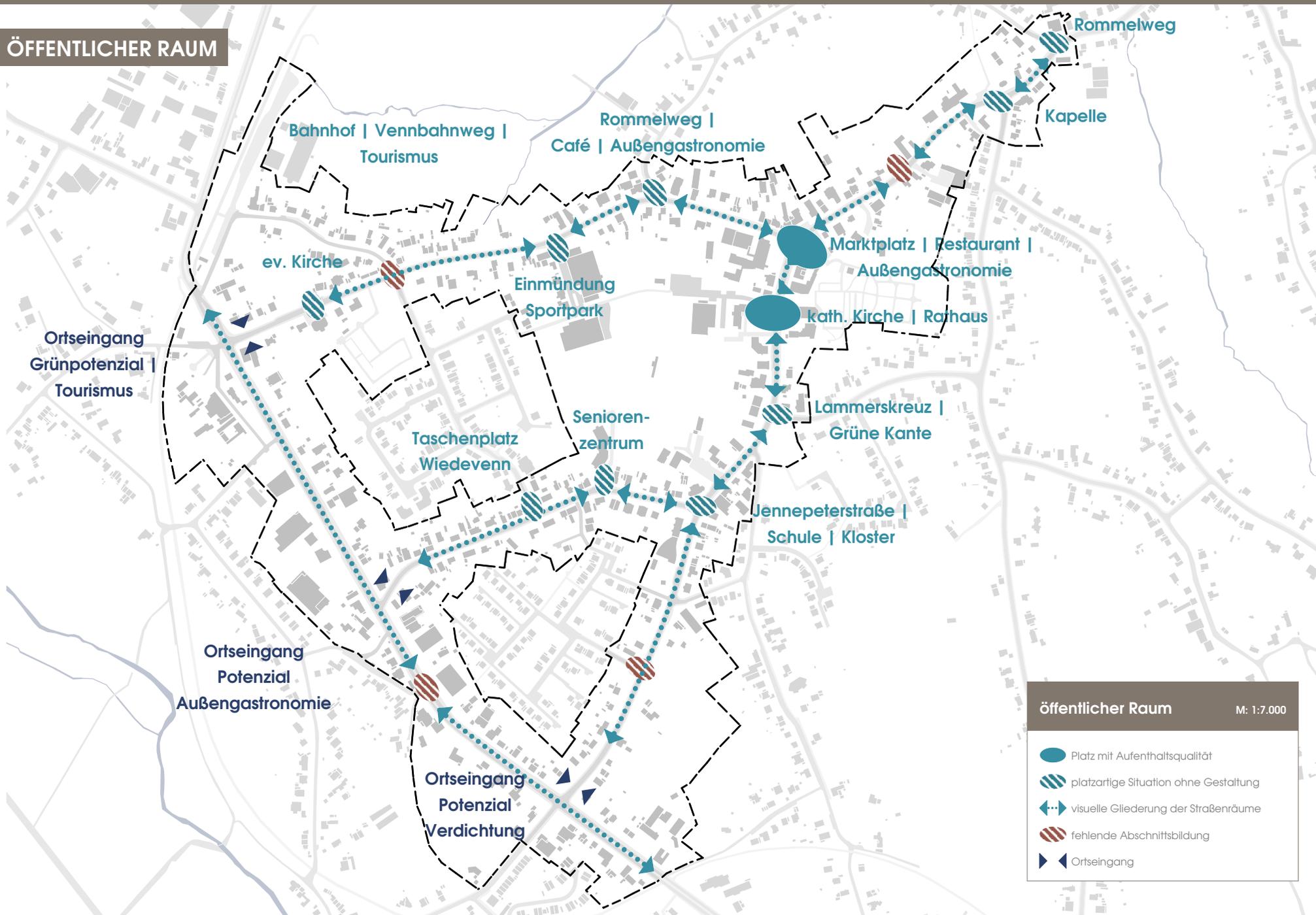
Zusätzlich wurden mögliche Halteverbote ausgewertet. Beidseitiges Halteverbot besteht lediglich in kleinen Abschnitten der Haupt- und Rosentalstraße. Einseitiges Halteverbot zieht sich hingegen über große Teile der Rosentalstraße, der Jennepeterstraße und Hauptstraße. Die Hauptstraße nördlich der Feuerwehr, die Bahn-

hofsstraße sowie die Bundesstraße verfügen über keinerlei Halteverbot.

Insgesamt sind große Abschnitte der Straßen innerhalb der Abgrenzung auf Tempo 30 reduziert, wodurch eine Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität leichter möglich ist. Vereinzelt ist zu prüfen, ob die Fahrbahn zugunsten größerer Seitenbereiche reduziert werden kann, um die Barrierefreiheit im Ortskern zu stärken. Das Parken nimmt eine bedeutende Rolle im Straßenraum ein, findet jedoch häufig unkontrolliert statt. Hier empfiehlt sich eine kontrollierte Gestaltung, um Fußgänger und Radfahrer nicht zu beeinträchtigen.

Über eine Knotenstromzählung wurden die aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Hauptstraße und der Rosentalstraße ermittelt. Die Verkehrsbelastungen sind insgesamt als moderat einzustufen. In der Spitzenstunde vormittags liegt die höchste Belastung im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße bei 190 kfz/h und in der westlichen Rosentalstraße bei 180 kfz/h, im Ortskern zwischen Markt- und Rathausplatz lediglich bei 130 kfz/h. In der Spitzenstunde nachmittags liegt die höchste Belastung mit 230 kfz/h wiederum im Bereich der westlichen Rosentalstraße sowie zwischen Markt- und Rathausplatz bei 220 kfz/h (BSV Aachen 2022).

ÖFFENTLICHER RAUM



Öffentlicher Raum M: 1:7.000

- Platz mit Aufenthaltsqualität
- platzartige Situation ohne Gestaltung
- visuelle Gliederung der Straßenräume
- fehlende Abschnittsbildung
- Ortseingang



platzartige Situation ohne Gestaltung, Lammerskreuz- / Hauptstraße, Foto RaumPlan



visuelle Gliederung der Straßenräume, Jennepeterstraße, Foto RaumPlan

Das Straßennetz des Ortskerns baut auf dem historischen Wegenetz auf. Die Breiten der Straßen sind knapp bemessen (siehe Straßenschnitte), der geschwungene Straßenverlauf folgt dorf- und landschaftstypisch der Topografie. Platzartige Aufweitungen sind an den Einmündungen von Seitenstraßen vorhanden. An solchen Einmündungen waren historisch die Dorfplätze zu finden, typisch erhalten heute noch an der Kapelle im Norden oder an der Einmündung der Jennepeterstraße im Süden der Hauptstraße. Mit der Anlage des Marktplatzes und des Rathausplatzes hat sich die Ortsmitte an der Einmündung der Rosentalstraße in die Hauptstraße herausgebildet. Die typische lockere, kleinteilige und maßstäbliche straßen- und platzbegleitende Bebauung wird in ihrer raumbildenden Wirkung von Hecken, und Bäumen auf den privaten Grundstücken unterstützt.

Einen völlig anderen Charakter weist die Bundesstraße auf. Als Teil der sogenannten ‚Himmelsleiter‘, der napoleonisch gradlinigen Verbindungsstraße B258 zwischen Aachen und den Eifelorten, ist die Straße gradlinig mit nur einem leichten Knick im Plangebiet ausgebaut und mit einem durchgehenden Mittelstreifen aus Naturstein ausgestattet, der überfahrbar ist und multifunktional mal als

baumbestandene Querungshilfe und mal als Abbiegespur dient. Entlang der Bundesstraße konzentriert sich heute der großflächige Einzelhandel. Auf die Bedeutung Roetgens als grün geprägtes ‚Tor zur Eifel‘ verweist lediglich die angerförmige Situation vis-a-vis des historischen Bahnhofs mit den touristischen Angeboten wie dem Infopunkt und der Roetgentherme.

Die Straßenzüge der Rosental-, Jennepeter- und Hauptstraße sind durch ihren geschwungenen Verlauf an vielen Stellen optisch durch Kurven- oder Einmündungen gegliedert, allerdings ohne dass sich diese Gliederung in dem Ausbau der Straße wiederfindet. Die langgestreckten Straßenzüge verleiten daher zum schnellen Fahren. Die Bürgersteige sind in aller Regel zu schmal, Straßenquerungen ungesichert und nicht barrierefrei. Ansätze von Aufenthaltsqualität finden sich im engeren Ortskern am Markt- und am Rathausplatz. Der zentrale Bereich ist mit Betonsteinpflaster gestaltet, teilweise auch über die Fahrbahn der Straße hinweg. Der gepflasterte Markt wird einmal pro Woche als Markt-, ansonsten weitgehend als Parkplatz genutzt, verfügt aber über einen Brunnen, der allerdings kein Wasser mehr hat. Der Rathausplatz, der beidseitig von Parkplatzzufahrten flankiert wird, weist dagegen einen

höheren Grünflächenanteil auf. Der Vorplatz der Kirche ist teilweise mit Naturstein gepflastert aber ohne Bezug zum Rathausplatz. Gastronomie findet sich nur auf der westlichen Seite des Marktplatzes in Höhe der Einmündung der Rosentalstraße.

Wie bereits im Kapitel ‚Verkehrsraum‘ dargestellt, sind die Oberflächen der Straßen und Plätze insgesamt in einem eher schlechten Zustand. Die Ausstattung ist mangelhaft oder aber ‚in die Jahre gekommen‘. Es zeigt sich, dass Roetgen über großes Potenzial verfügt, allerdings über die Erneuerungsbedürftigkeit hinaus die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der zentralen Räume deutlich gestärkt werden muss.

Die Analyseergebnisse sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).

ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung konzentriert sich auf die Hauptverkehrsstraßen Jennepeter-, Haupt- und Bundesstraße, welche zusammen über fünf Bushaltestellen in beide Fahrrichtungen verfügen. Davon befinden sich eine an der Jennepeterstraße, zwei an der Hauptstraße und zwei an der Bundesstraße. Die Rosentalstraße wird lediglich durchfahren.

Im Untersuchungsgebiet verkehren sechs Buslinien, welche sich in zwei Schnellbusse, einen Ortsbus und drei Linienbusse untergliedern. Die Schnellbuslinien SB 63 und SB 66 verbinden Aachen mit Simmerath sowie Monschau und halten an einer (SB 66) bzw. beiden (SB 63) Haltestellen an der Bundesstraße. Der Ortsbus Roetgen (Linie 64) dient der besseren Anbindung und Erschließung der Wohngebiete innerhalb Roetgens. Diese Linie hält zusätzlich zu den fünf regulären Bushaltestellen noch an mehreren Wohnstraßen und dient zudem dem Schulverkehr. Der Ortsbus verkehrt nur an Werktagen, an Wochenenden und Feiertagen sorgen die SB 63 und SB 66 für Ersatzanbindungen an den Ortskern. Die Linien 61, 66 und 67 binden Roetgen an Stolberg/Breinig, Aachen sowie Venwegen/Walheim an und sind jeden Tag in Betrieb. Sie halten an beiden Haltestellen im Ortskern sowie an Roetgen Post an der Bundesstraße.



LANDSCHAFT UND FREIRAUM



Roetgen ist durch seine Lage in der Eifel von großflächigen Wäldern umgeben, im Südwesten grenzt der bereits auf belgischem Staatsgebiet liegende Naturpark Hohes Venn an. Im Nordosten befindet sich die Dreilägerbachtalsperre als stehendes Gewässer. Zudem fließen mehrere kleine Bachläufe durch das Gemeindegebiet, einige davon auch durch bebaute Flächen.

Während die Umgebung von Wald geprägt ist, grenzen unmittelbar an die Bebauung vor allem Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Baumgruppen und -reihen.

Der Plan zeigt das Wegenetz in und um Roetgen. Das ‚Tor zur Eifel‘ verfügt über ein vielfältiges Wanderwegenetz. Hierzu gehören u.a. die Wanderroute des Eifelsteigs und die Struffeltroute. Zusätzlich sind die innerörtlichen Wege abgebildet, die nur sehr begrenzt vorhanden sind. Die dritte Wegekategorie sind historische Wege, bei denen teilweise eine Reaktivierung sinnvoll sein könnte. Auffällig ist, dass die Wanderwege nur wenige Verbindungen in den Ortskern haben, während die historischen Wege eher in Ortsnähe liegen.

Unmittelbar mit Roetgen verbunden ist zudem der Vennbahnweg, dieser führt durch den westlichen Rand der

Bebauung und folgt in seiner Route weitgehend der Höhenstruktur des Geländes.

Durch die Lage im Mittelgebirge Eifel gibt es im dargestellten Gebiet Höhenversprünge von etwa 200 Metern. Der tiefste Punkt befindet sich entlang des Vichtbachs (350 Meter über NN), welcher in einer Senke verläuft, und zieht sich bis an die nördliche Grenze des bebauten Gebietes. Von dort steigt das Gelände nach Westen, Osten und Süden an, in Richtung Südosten ist der höchste dargestellte Punkt verortet (550 Meter über NN). Innerhalb des Plangebietes befindet sich der niedrigste Punkt im nördlichen Bereich der Hauptstraße in der Nähe der Kapelle, bei 400 Metern über NN, während die Kreuzung Hauptstraße/Bundesstraße mit 430 Metern über NN den höchsten Punkt darstellt.

Insgesamt bietet die mögliche Reaktivierung von ehemaligen Wegestrecken aufgrund ihrer Lage zwischen Ort und Wanderwegenetz eine verbesserte Anbindung des Ortskerns an das umfangreiche Wegenetz und somit die umliegende Landschaft. So kann das touristische Potenzial besser ausgenutzt werden. Die Landschaft, die zu großen Teilen aus weitläufigen Wäldern und Wiesen besteht, bietet insgesamt eine hohe Naherholungsqualität.



Vennbahnweg,
Foto RaumPlan



Blick in die Landschaft,
Foto RaumPlan



Weg in die Landschaft,
Foto RaumPlan



Weg in die Landschaft,
Foto RaumPlan



Roetgen ist umgeben von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.

Das Landschaftsschutzgebiet in unmittelbarer Nähe zum Ortskern ist die Roetgener Heckenlandschaft und umfasst Wiesen und größere Freiraumkorridore, die in den Ort hinein führen und eine einzigartige Heckenstruktur aufweisen. Um die Roetgener Heckenlandschaft erstreckt sich im Nordwesten das Landschaftsschutzgebiet Münsterwald, im Norden das Landschaftsschutzgebiet Rotter Wald, weiter gen Osten der Roetgener Wald, gen Süden die Wiesen am Schleebach und im Südwesten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Schwerzfeld. Der Münsterwald umfasst die Waldflächen, welche den nordwestlichen Rand der Eifelwälder zum Münsterländchen bilden, der Rotter Wald die Waldflächen im südlichen Umfeld von Rott, der Roetgener Wald die Waldflächen südlich und östlich der Dreilägerbachtalsperre und Schwerzfeld stellt die Ansiedlung auf einer landwirtschaftlich genutzten Rodung südlich von Roetgen dar.

Zu den Naturschutzgebieten gehören die drei Bachtäler um den Vichtbach mit Grölis-, Schlee- und Lensbach im Norden, Roetgenbach im Osten und Weser im Südwesten.

Der Freiraum innerhalb des Plangebietes beschränkt sich überwiegend auf private Grünflächen. Halböffentliche Grünflächen sind der Friedhof sowie die Grünfläche neben der katholischen Kirche (vgl. Foto oben). Lediglich der Pferdeweiher an der Bundesstraße (vgl. Foto unten) und der Spielplatz an der ehemaligen Schule sind öffentliche Grünflächen. Zudem befinden sich im Ortszentrum verschiedene Sportflächen, die ebenfalls der Kategorie öffentliche Grünfläche zugeordnet sind. Die geringe Anzahl an öffentlichen Grünflächen hängt mit der historischen Entwicklung Roetgens als Straßendorf zusammen. Die drei linken Fotos zeigen die Grünfläche neben der katholischen Kirche, den Pferdeweiher und die Sportflächen.

Auffällig ist, dass sich die wenigen vorhandenen Bäume im Straßenraum nahezu ausschließlich auf privatem Grund befinden. Im öffentlichen Straßenraum stehen lediglich vereinzelt Bäume. In Zukunft sollen die fehlenden Bäume dort ergänzt werden.

Die historische Struktur Roetgens mit großen Parzellen und lockerer Bebauung schafft außerhalb des direkten Ortskerns einen grünen Gesamteindruck. Dazu tragen vor allem auch die Landschaftsfenster bei, die den Ausblick in die Eifellandschaft der

Umgebung zulassen und das Ortsbild prägen. Hierbei handelt es sich um nicht bebaute Parzellen oder große Freiflächen auf bebauten Parzellen, die vor allem an Rosentalstraße und Hauptstraße vorkommen. Die beiden rechten Fotos zeigen zwei Beispiele in der Rosentalstraße und der Hauptstraße.

Potenzial für die weitere Ausgestaltung öffentlicher Grünflächen bietet neben den Sportanlagen die Fläche neben der katholischen Kirche im Ortskern.



halböffentliche Grünfläche neben katholischer Kirche, Hauptstraße, Foto RaumPlan



öffentliche Grünfläche Pferdeweiher, Bundesstraße, Foto RaumPlan



Sportflächen, Foto RaumPlan

RAUMSTRUKTUR



Die Analyse der Raumstruktur arbeitet die räumlichen Qualitäten von Roetgen heraus.

Die Raumstruktur zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Abfolge von baulichen Gebäudekanten, raumbildenden Bäumen und den für die Eifel typischen raumbildenden Hecken aus (vgl. Fotos rechte Seite). Durch die geschwungene Straßenführung und die unterschiedlichen Abstände der Gebäude zur Straße entstehen verschiedene Blickbezüge und Abschnitte im Straßenraum.

Die raumbildenden Bäume im Straßenraum und die räumlichen Blickpunkte der besonderen Orte wirken als Merkzeichen und gliedern Straßen und Plätze. Hier ist besonders die katholische Kirche bedeutsam, welche an vielen Orten als Orientierungspunkt / Sichtbezug erfahrbar ist.

Während der Ortskern mit seinen repräsentativeren Platzsituationen und öffentlichen Nutzungen einen eher kleinstädtischen Charakter innehat, haben die Straßenzüge der Rosentalstraße und Jennepeterstraße zum Teil einen vorstädtischen Charakter mit einer Dominanz der versiegelten Flächen.

Der nördliche Bereich der Hauptstraße schafft mit einem Wechselspiel aus

baulich geprägten und grünen Abschnitten einen dörflichen Charakter mit einer offenen Struktur. Eine ähnliche Struktur ist auch am südlichen Ende der Hauptstraße zu finden.

Vermeehrt führt das Abrücken der Bebauung von der Straße zu fehlenden Raumkanten. Die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden werden häufig mit Hecken und Bäumen räumlich begrenzt. Die raumbildenden Hecken finden sich vor allem in der Rosentalstraße und Bahnhofstraße sowie in der Hauptstraße südlich der Privatschule.

Die Bundesstraße ist durch die großflächigen Einzelhandelsstrukturen mit den vorgelagerten Stellplätzen von fehlenden Raumkanten geprägt. Ebenso fehlen raumbildende Grünelemente.

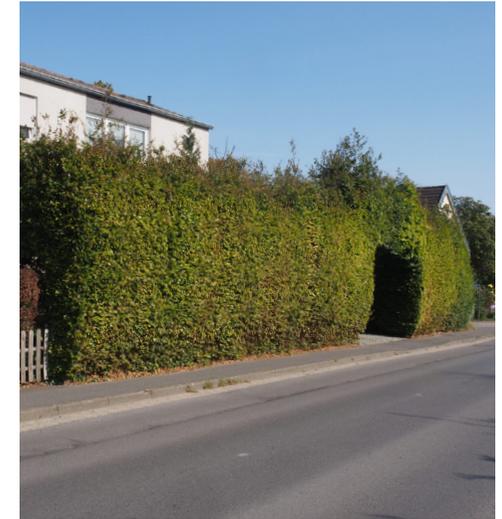
Final lässt sich festhalten, dass die gewachsene Struktur Roetgens in weiten Teilen differenziert räumlich gefasst ist, jedoch sind auch vermehrt fehlende Raumkanten in Form von großflächig versiegelten Vorbereichen und unbebauten Bereichen bzw. Parzellen vorhanden. Während letztere auch zur Gesamtstruktur des Ortes beitragen, sind erstere kritisch zu sehen.



raumbildende Gebäudekante,
Rosentalstraße 77, Foto RaumPlan



fehlende Raumkante,
Jennepeterstraße 32-36, Foto RaumPlan



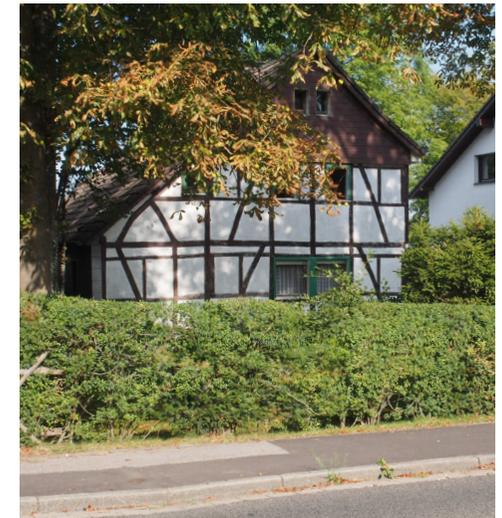
raumbildende Hecke,
Rosentalstraße 19, Foto RaumPlan



raumbildende Bäume,
Markt Hauptstraße, Foto RaumPlan



fehlende Raumkante,
Rosentalstraße 34a, Foto RaumPlan



raumbildende Hecke,
Hauptstraße 3, Foto RaumPlan

SCHWARZPLAN

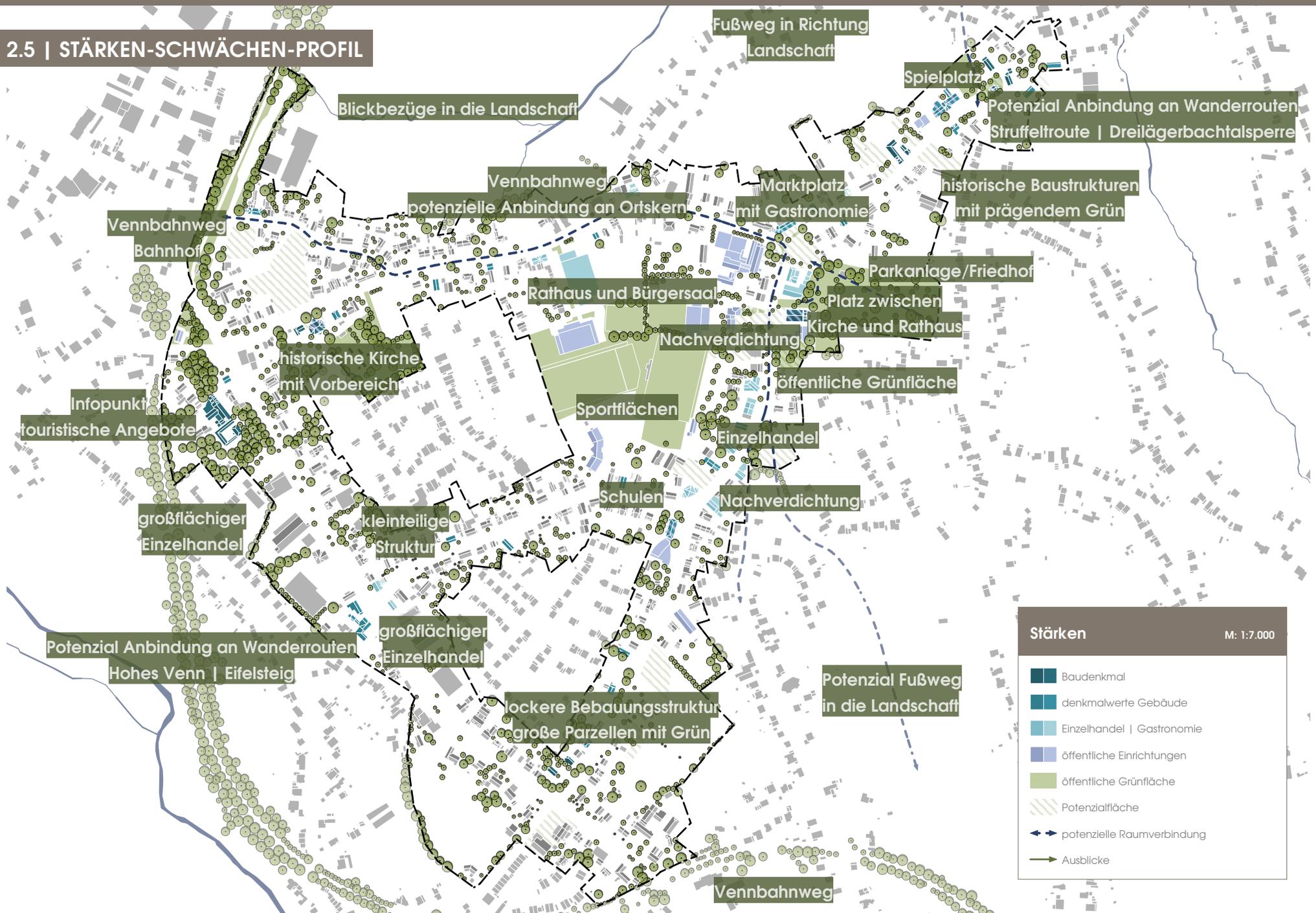


Der Schwarzplan stellt die Gesamtheit der Gebäude innerhalb des Plangebietes als schwarze Fläche dar, außerhalb werden die entsprechenden Flächen grau dargestellt.

Durch die Abstraktion der Darstellung lässt sich die historisch gewachsene Struktur von Roetgen als Straßendorf weitgehend erkennen, lediglich mehrere Neubaugebiete im Innenbereich zwischen Rosental-, Jenne-peter- und Hauptstraße sowie östlich der Hauptstraße lassen diese Struktur verschwimmen. Außerdem prägt weiterhin die ursprünglich typische offene Bauweise mit vereinzelt Baulücken („Landschaftsfenstern“) die Gestalt des Ortes.

Die kleinteilige Bebauungsstruktur ist weitgehend erhalten, Ausnahmen bilden die Bundesstraße mit den dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsgebäuden, das Gewerbegebiet im Nordwesten sowie einige Neubauten im Ortskern zwischen Rosental- und Hauptstraße. Vereinzelt verursachen weitere Gebäude einen Maßstabssprung. Allgemein ist die städtebauliche Struktur von Roetgen weitgehend intakt, dies gilt es zu erhalten.

2.5 | STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL



Stärken

Auf Basis der vorangegangenen Analyse werden nachfolgend die Stärken und Schwächen des Plangebietes zusammengestellt.

Besonders hervorzuheben ist die Lage Roetgens inmitten der charakteristischen Natur- und Kulturlandschaft der Eifel. Der Vennbahnweg und zahlreiche Wanderrouten treffen sich am Nationalpark-Infopunkt im Nordwesten des Plangebietes. Das touristische Wegenetz verweist auf ein großes Potenzial zur Belebung des Ortskerns. Insgesamt bietet eine bessere Anbindung zwischen Ortskern und Landschaft neue Qualitäten sowohl für die Bewohnerschaft als auch für Besucher und Touristen. Dies gilt beispielsweise für Fußwege nach Norden in Richtung der bereits bestehenden Struffeltroute und der Dreilägerbachtalsperre sowie nach Süden in Richtung Hohes Venn, Eifelsteig und der weiteren Eifel.

Roetgen ist als historische Streusiedlung entlang des Straßen- und Wegenetzes zu einer kontinuierlichen Bebauung mit Zentrum um Markt und Rathaus gewachsen. Typisch ist die offene, kleinteilige Baustruktur mit Durchblicken in die Landschaft. Diese ist in den zentralen Bereichen um Sonderbauten (Rathaus, Schule)

ergänzt worden. Typisch ist das ausgeprägt grüne Ortsbild mit privaten Gärten, Heckenstrukturen und ‚Landschaftsfenstern‘, aber mit nur wenigen attraktiven öffentlichen Grünflächen. Die lockere Bebauungsstruktur mit großen, von Grün geprägten Parzellen, die den ursprünglichen Charakter von Roetgen widerspiegelt, findet sich besonders im südlichen Bereich der Hauptstraße.

Die bauliche Struktur von Roetgen ist darüber hinaus gekennzeichnet von historischer Bausubstanz. Baudenkmale bzw. denkmalwerte Gebäude weisen einen Anteil von etwa 15 Prozent auf und ergeben zusammen mit den etwa 59 Prozent ortstypischen Gebäuden ein positives Ortsbild. Besonders positiv hervorzuheben ist das gut erhaltene Gebäudeensemble um die evangelische Kirche an der Rosentalstraße und um die Marienkappelle an der Hauptstraße, wo einige historische Baudenkmale in gutem Zustand stehen.

Öffentliche Einrichtungen (Kirche, Rathaus, Bürgersaal, Schulen und Kitas) sowie Dienstleistungen prägen den engeren Ortskern. Der Einzelhandel konzentriert sich im Bereich der östlichen Rosentalstraße, sowie entlang der Hauptstraße zwischen Marktplatz und Einmündung Jenne-peterstraße, Gastronomie ist unter-

repräsentiert. Bis auf den größeren Supermarkt an der Rosentalstraße handelt es sich im Ortskern im Wesentlichen um kleinteiligen, eigentümergeführten Einzelhandel.

Die Bundesstraße ist als Nahversorgungsstandort ein wichtiger Bestandteil des Ortes. Die hier ansässigen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe tragen zur Versorgung der Bewohner Roetgens und darüber hinaus bei.

Roetgen ist ein beliebter Wohnstandort mit insgesamt aktuell anhaltend positiver Einwohnerentwicklung. Im engeren wie im weiteren Plangebiet befinden sich Potenzialflächen für eine mögliche Nachverdichtung bzw. für neues Wohnen. Dazu zählen auch Landschaftsfenster, hier gilt es zwischen Nachverdichtung und Erhalt der Siedlungsstruktur abzuwägen. Nach Südost angrenzend an den Ortskern ist das neue Wohngebiet ‚Grepp 2‘ als Ressourcenschutzsiedlung in Planung. Attraktive Potenzialflächen für zentrumsergänzende Nutzungen stehen im Fokus des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für die Ortsmitte von Roetgen.

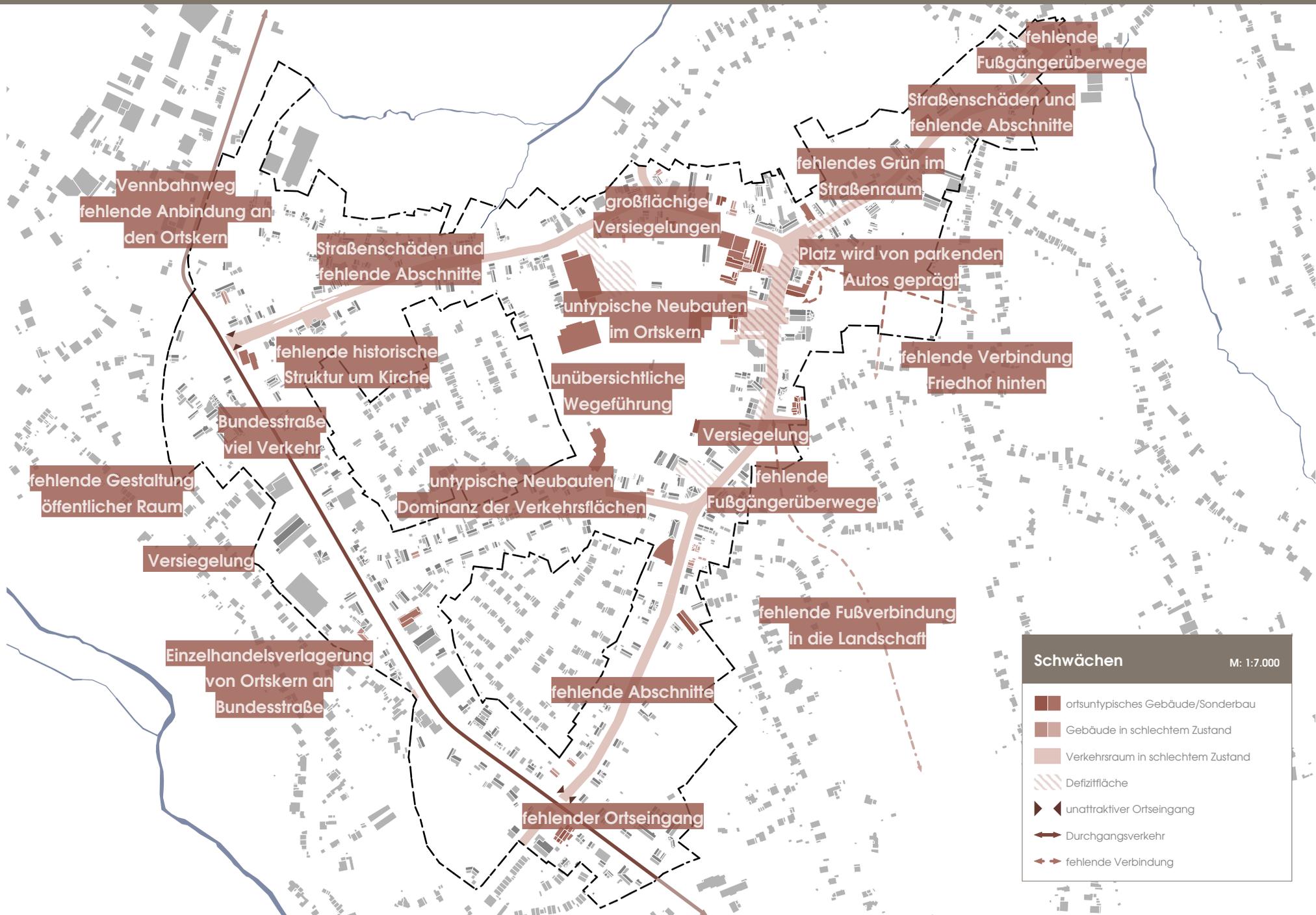
Markt und Rathausplatz sind die zentralen Räume, es fehlt eine Gestaltungsidee und so etwas wie eine ‚Freizeitkultur‘. Straßen und Plätze sind

teilweise in schlechtem Zustand und in den langen Straßen fehlt eine Abschnittsbildung mit Querungshilfen.

Der zentrale Bereich zwischen Marktplatz und Rathaus bietet viel Gestaltungspotenzial. Der Marktplatz selbst verfügt bereits über eine Gastronomie mit Außenbereich. Zusammen mit dem Ensemble aus öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Bürgersaal, Grundschule sowie der historischen Kirche bietet der engere Ortskern hier gute Voraussetzungen für eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum.

Räumlich in unmittelbarer Nähe zum engeren Ortskern befinden sich die Sportflächen, welche als innerörtliche Grünanlage weiteres Gestaltungspotenzial in Form eines öffentlichen Sportparks besitzen. In dieselbe Kategorie fallen die Grünfläche neben der Kirche und der Friedhof.

Insgesamt zeigt sich, dass das Plangebiet ein großes Potenzial hat, welches durch das Handlungskonzept als Grundlage genutzt und ausgebaut werden kann.



Schwächen

Der Ortskern profitiert nicht von dem touristischen Potenzial Roetgens. Der Vennbahnweg ist schlecht angebunden und es gibt kaum direkte Wegeverbindungen in die umgebende Landschaft.

Im Bereich des Ortskerns sind etwa 10 Prozent der Gebäude als ortsuntypisch oder Sonderbauten einzustufen, meistens Wohngebäude neueren Datums oder unmaßstäbliche Zweckbauten. Zur Wahrung des Ortsbildes sollte regionaltypisch gebaut werden.

Neben den ortsuntypischen Gebäuden wirken sich Gebäude in mittlerem und schlechtem Zustand negativ auf das Ortsbild aus. Diese machen in Roetgen mit etwa 37 Prozent (mittel) und etwa 6 Prozent (schlecht) zusammen mehr als ein Drittel der Gebäude aus. Hier sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Im Vergleich zu 2008 (Einzelhandelskonzept) ist die Anzahl der Betriebe im Einzelhandel etwa um 33 Prozent zurückgegangen, bei gleichzeitiger Verdopplung der Verkaufsflächen und zunehmender Konzentration großer Betriebe an der Bundesstraße. Die Folge ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zudem birgt die Verla-

gerung des Einzelhandels an die Bundesstraße das Risiko des Aussterbens des Ortskerns. Um dem entgegenzuwirken, sollte ein Marketingkonzept für den Einzelhandel aufgestellt werden.

Der Verkehrsraum ist zu großen Teilen in schlechtem Zustand. Zusätzlich sorgt die großflächige Asphaltierung des öffentlichen Raumes für wenig Aufenthaltsqualität. Erneuerungsbedürftige Straßen sind die Rosentalstraße, Teile der Jennepeterstraße sowie die Hauptstraße. Letztere verfügt im zentralen Bereich über eine erneuerungsbedürftige Pflasterung.

Das Grün im Straßenraum sollte gestärkt und großflächige Versiegelungen verringert werden. Grün steht im engeren Ortskern in Konkurrenz zum Parken. Der Marktplatz wird in seiner aktuellen Form hauptsächlich als Parkplatz genutzt, auch im restlichen Kernbereich prägen am Seitenstreifen parkende Autos das Erscheinungsbild. Dies gilt es über ein geeignetes Parkkonzept zu lösen.

Weiterhin fehlen an vielen Stellen der Straßen geeignete Fußgängerüberwege. Den langgestreckten Straßen fehlt es an Übersichtlichkeit und an Abschnittsbildung. Die Ortseingänge an Rosentalstraße und Hauptstraße sind als solche nicht erkennbar, es

fehlt eine ansprechende Gestaltung.

Hohe Verkehrsbelastungen des Ortskerns bestehen vor allem entlang der Bundesstraße. Aber auch der engere Ortskern ist vom Autoverkehr, unangepasster Geschwindigkeit und parkenden Autos belastet. In dem Pendlerort Roetgen fehlen überzeugende Mobilitätskonzepte jenseits des Autos.

Defizite verweisen gleichzeitig auch auf Gestaltungspotenziale wie im Bereich des historischen Ensembles um die evangelische Kirche in der Rosentalstraße. Diesem fehlt eine angemessene städtebauliche Einbindung, die unter Einbeziehung der unbebauten Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite erreicht werden kann.

Das gleiche gilt für die Sportflächen in ihrer abgekapselten aktuellen Form mit unübersichtlicher Wegeführung. Um der Anlage eine bessere Anbindung an das Zentrum zu geben, ist über eine zusammenhängende Wegeführung und eine bessere landschaftliche Einbindung nachzudenken.

Insgesamt wird deutlich, dass es zwar einige Schwächen und Risiken im Plangebiet gibt, die es abzubauen und Risiken als Chancen zu begreifen gilt.

3 | HANDLUNGSKONZEPT

3.1 | LEITBILD UND ZIELE

3.2 | HANDLUNGSFELDER

3.3 | MASTERPLAN



3.1 | LEITBILD UND ZIELE

„Roetgen - ‚Tor zur Eifel‘“, der Slogan hebt ab auf das Alleinstellungsmerkmal der Eifelgemeinde in der StädteRegion Aachen: Mit seinen ausgedehnten Wäldern ist Roetgen als attraktiver Wohnstandort von der Landschaft der Eifel bzw. des ‚Deutsch-Belgischen Nationalparks Eifel | Hohes Venn‘ geprägt.

Mit seinen landschaftstypisch lang gestreckten und topographisch bewegten Straßen, mit seiner weitgehend erhaltenen typischen offenen Bebauung entlang der Straßen, mit seinen Bäumen, Hecken und Wiesen und mit seinen weiten Ausblicken in die Landschaft ist das Ortsbild Roetgens sehr stark regional geprägt.

Roetgen liegt von Aachen aus am Ende der sogenannten ‚Himmelsleiter‘, der die gesamte Eifel durchquerenden Bundesstraße (B 258 Aachen - Koblenz). Roetgen wurde um 1885 an das Schienennetz angebunden - heute ist der ‚Vennbahnweg‘ eine touristisch bedeutende Freizeitroute im regionalen Radwandernetz.

Das Leitbild des ISEKs für den Ortskern von Roetgen baut auf dessen Stärken und den Alleinstellungsmerkmalen auf und hat ein ‚lebendiges Zentrum‘ als zentrales Ziel. Dem Leitbild liegen die folgenden fünf Thesen zu Grunde:

- attraktiver Wohnort mit hoher Wohnqualität im Grünen
- historischer Ort mit unverwechselbarem Charakter
- offener Ort der Begegnung und der Kommunikation
- lebendige, vielfältige Ortsmitte um Rathaus, Kirche und Markt
- Bildung, Kultur, Sport und Lebensqualität im Ortskern

Roetgen ist ein beliebter Wohnort in der StädteRegion mit insgesamt einer guten Infrastrukturausstattung, mit aktiven Kirchengemeinden und einem regem Vereinsleben. Großflächige Versorgungsangebote befinden sich eher entlang der Bundesstraße und kleinteiligere Angebote im engeren Ortskern. Rathaus, Kirche, Schule und Bürgersaal prägen den Ortskern. Marktplatz, Rathausplatz (Wervicq-Platz) und Kirchplatz sind die zentralen öffentlichen Räume des Ortskerns, ergänzt in zweiter Reihe durch die zahlreichen Sportanlagen im Westen und den parkartigen Friedhof im Osten. Roetgen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung (IV und ÖV). Der Vennbahnweg als regionale Radwegeverbindung und das dichte Netz an Wanderwegen in die Landschaft bilden neben bedeutenden Einrichtungen wie dem Infopunkt Nationalpark Eifel und der Roetgentherme die touristische Infrastruktur von Roetgen.

In Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortskern von Roetgen entwickelt, welches auf die Funktionsstärkung und Wiederbelebung der Ortsmitte als Standort der sozialen Infrastruktur, Kultur und des Tourismus mit guter Erreichbarkeit in attraktiven öffentlichen Räumen abzielt.

Die Ziele der Erneuerung für den Ortskern von Roetgen wurden im Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Entdeckung der Ortsmitte

- Ziel ist ein attraktives und lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit als Ort der Begegnung für alle Bevölkerungsgruppen in den zentralen öffentlichen Räumen der Hauptstraße mit Marktplatz und Rathausplatz, der Rosentalstraße und der Jennepeterstraße.
- Ziel ist die Sicherung der Daseinsvorsorge, die Entwicklung neuer multifunktionaler Angebote der sozialen Infrastruktur und Kultur, die Öffnung und Integration des Sportangebotes sowie die Nutzung des touristischen Potenzials des Ortskerns (den Ortskern Roetgen entdecken).

Öffentlicher Raum und Mobilität

- Ziel ist eine umfassende attraktive Neugestaltung des Ortskerns um Rathaus, Kirche und Marktplatz und eine punktuelle Aufwertung durch Abschnittsbildung der typischen langgestreckten Dorfstraßen (Hauptstraße, Rosentalstraße und Jennepeterstraße).
- Ziel ist die Förderung der Nahmobilität, eine Vernetzung des Ortskerns mit dem Vennbahnweg, der Ausbau von Fuß- und Radwegen, die Optimierung des ÖPNV und eine verträgliche Abwicklung des Individualverkehrs.

Grünräume und Klimaschutz

- Ziel ist die Entwicklung attraktiver zusammenhängender Grün- und Freiräume im Ortskern, die Verknüpfung der historischen Ortsmitte mit den umliegenden Natur- und Landschaftsräumen sowie die Förderung des Tourismus.
- Ziel ist die Förderung von Klimaresilienz durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur, von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung durch naturnahe Gestaltung der Grünräume einschließlich der Sportanlagen (Sportpark) und der Begrünung öffentlicher Räume.

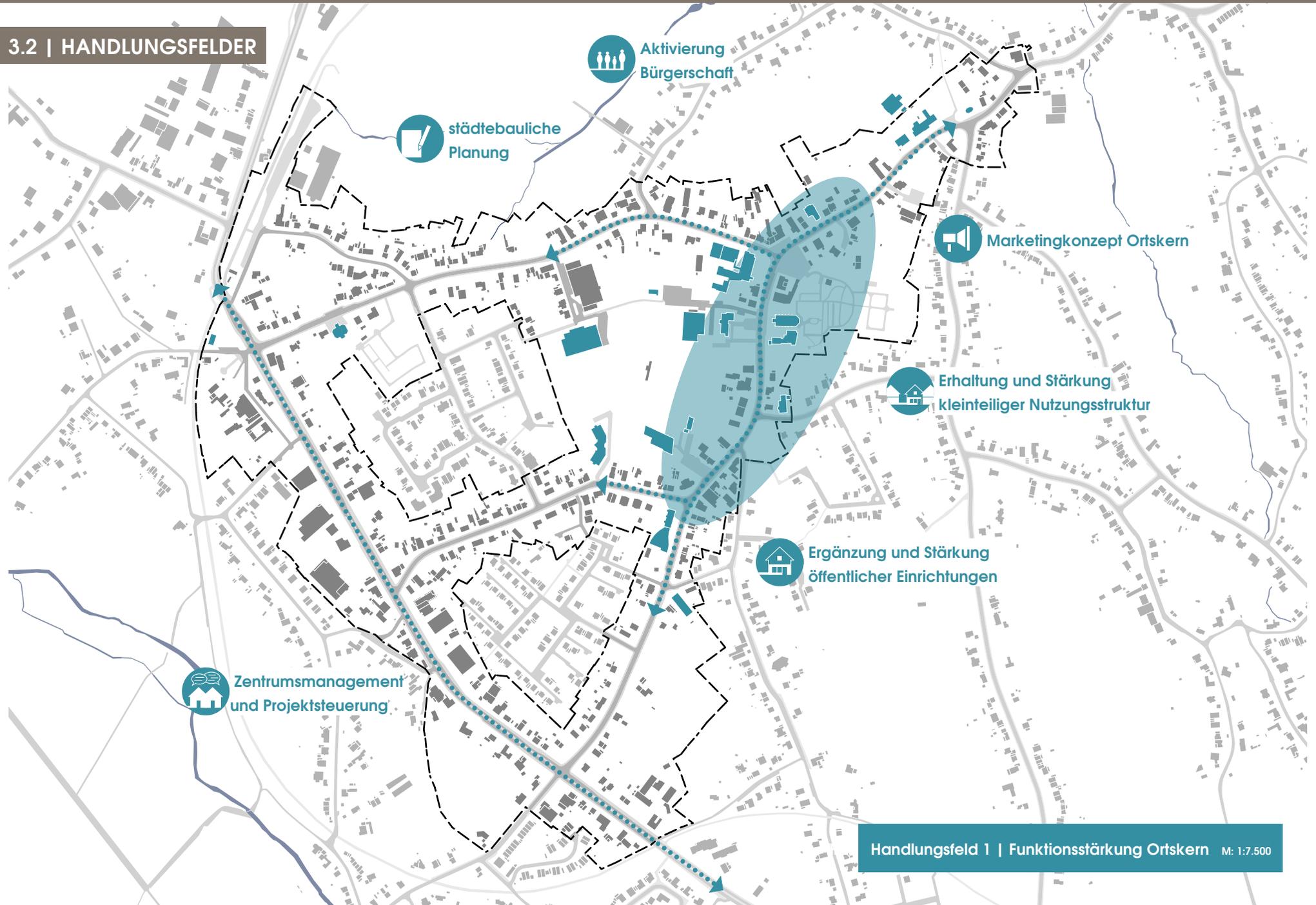
Bauen und Klimaschutz

- Ziel ist die Förderung der Altbauerneuerung und des qualitativ hochwertigen regionalen Bauens mit neuen Wohnformen für Jung und Alt sowie die Ausschöpfung des landschaftsverträglichen Nachverdichtungspotenzials des Ortskerns.
- Ziel ist die Förderung regenerativer Energiekonzepte, die Umsetzung hoher energetischer Gebäudestandards und des Ressourcenschutzes bei zukünftigen Bauvorhaben, aufbauend auf dem Klimaschutzkonzept der Gemeinde.



3 | HANDLUNGSKONZEPT

3.2 | HANDLUNGSFELDER



HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung



Im Handlungsfeld ‚Funktionsstärkung Ortskern‘ liegt der Fokus auf der Nutzung des vorhandenen Potenzials der Infrastruktur sowie der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Ein Großteil der Projekte dieses Handlungsfeldes ist strategischer Art und von übergeordneter Bedeutung.

Die städtebauliche Planung stellt die Basis für das gesamte Entwicklungskonzept dar. Sie beinhaltet die Erarbeitung des vorliegenden ISEK für den Ortskern von Roetgen. Im Rahmen der Umsetzung des ISEK können sich neue Aspekte ergeben, die eine Anpassung und Fortschreibung erfordern.

Das Marketingkonzept Ortskern stellt eine Strategie zur Revitalisierung und zukunftsfähigen Neuorientierung des Ortskerns dar. Ansprechpartner bei der Erstellung des Marketingkonzeptes ist der Gewerbeverein Roetgen, der auch an der konkreten Umsetzung beteiligt werden sollte.

Das Zentrumsmangement begleitet im Förderzeitraum die Umsetzung des ISEK und ist Ansprechpartner für

die lokalen Akteure, insbesondere für den örtlichen Einzelhandel. Die Projektsteuerung über den Förderzeitraum kann mit dem Zentrumsmangement kombiniert, aber auch separat beauftragt werden.

Mit dem Erhalt und der Stärkung der kleinteiligen Nutzungsstruktur wird der Fokus auf den kleinteiligen Einzelhandel sowie Dienstleistung und Gastronomie in zumeist inhabergeführten Fachgeschäften und Betrieben gelegt. Gefragt sind neue innovative Konzepte der Kombination von Handel, Gastronomie und Kultur

Die Ergänzung und Stärkung der öffentlichen Einrichtungen bezieht sich auf den Neubau der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen der Feuerwehr inklusive der Schützenhalle sowie der KiTa Hauptstraße. Darüber hinaus plant die Gemeinde Roetgen eine Erweiterung des Rathauses am jetzigen Standort.

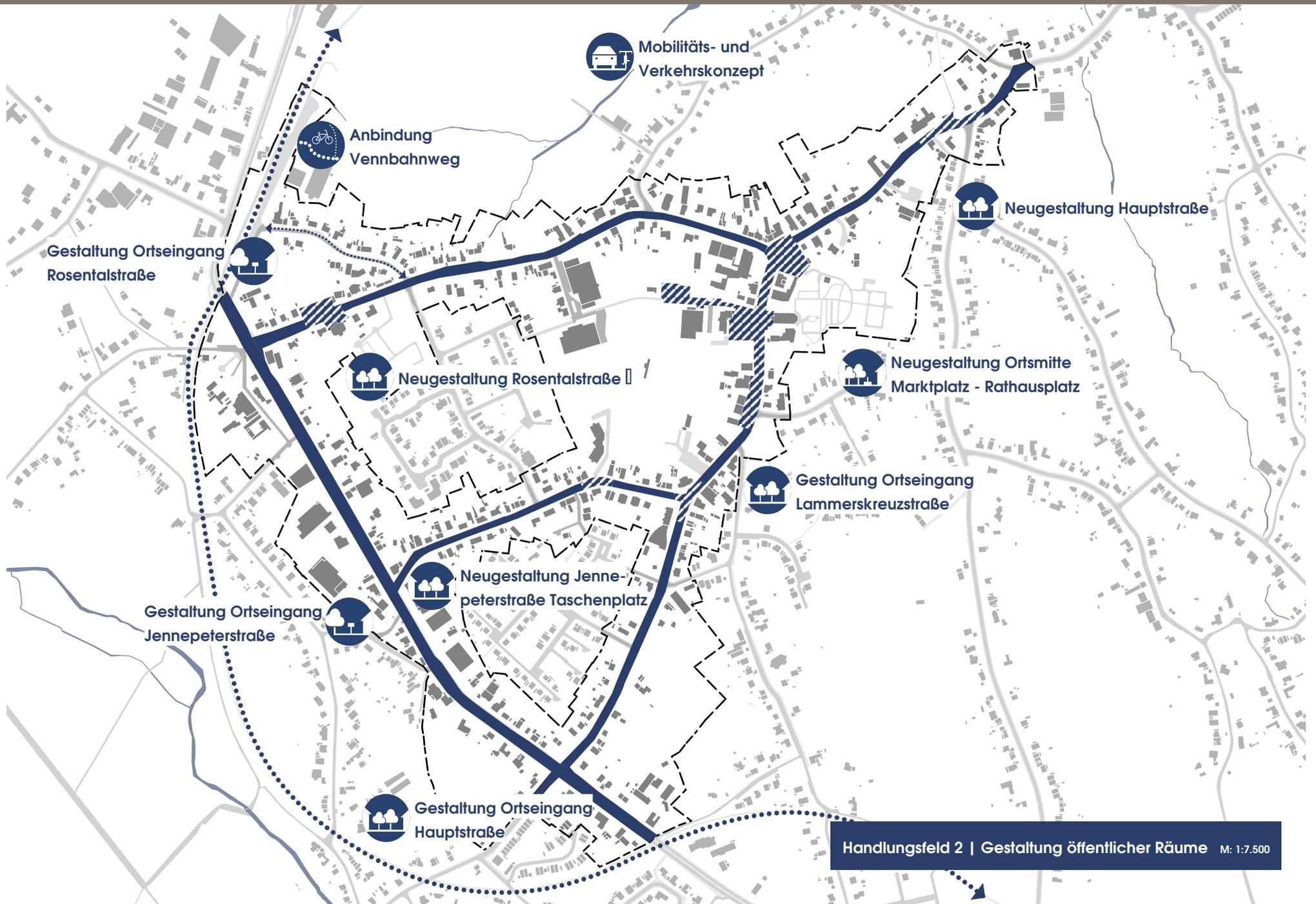
Die Beteiligung der Bürgerschaft ist ein zentrales Element der Städtebauförderung und wird mit dem Projekt Aktivierung Bürgerschaft thematisiert. Ein Adressat ist das Roetgen-Forum, das

bereits den bisherigen Planungsprozess intensiv begleitet hat. Instrumente der Beteiligung und der Information der Bürger in der Umsetzung des ISEKs sind der Verfügungsfond und der Tag des Städtebaus.

Förderzugang

- Erhaltung und Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Stärkung zentraler Funktionen des Ortskerns
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Ausbau von Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung der Nahversorgung im Ortskern
- Stärkung Gastronomie
- Öffentlichkeitsarbeit

3 | HANDLUNGSKONZEPT



Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume M: 1:7.500

HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit



Beim Handlungsfeld ‚Gestaltung öffentlicher Räume‘ stehen die öffentlichen Straßen- und Platzräume im Vordergrund. Diese Projekte sind Schlüsselprojekte des ISEK. Mit der abschnittswisen qualitativ hochwertigen Neugestaltung der zentralen Straßen- und Platzräume wird die Voraussetzung für private Investitionen in die Bausubstanz geschaffen und die Chancen für Handel und Dienstleistung verbessert.

Die Gesamtkonzeption wird begleitet von einem Mobilitäts- und Verkehrskonzept. Es thematisiert die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit durch Verkehrsberuhigung sowie die Stärkung der Nahmobilität und entwickelt straßenräumliche Konzepte zu Kfz-, Rad-, Fußverkehr und ÖPNV für eine zukunftsweisende Mobilität (BSV Aachen 2022).

Für die unterschiedlichen öffentlichen Räume wird ein Gestaltkonzept entwickelt, das einerseits dem jeweiligen Ort mit seiner besonderen ‚Begabung‘ gerecht wird, andererseits aber auch stärker auf eine zusammenhängende Gestaltung der Raumfolgen im Sinne eines ‚cor-

porate design‘ Wert legt. Im Vordergrund steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Reduzierung des Durchgangsstraßencharakters der Straßen, verbunden mit dem Ziel, barrierefreie Wegebeziehungen durch den Ortskern herzustellen.

Im Fokus steht die Ortsmitte mit Marktplatz, Rathausplatz und Kirche. Ziel der attraktiven Neugestaltung ist die Herausbildung einer identitätsstiftenden Mitte im Bereich der mittleren Hauptstraße, die zur Belebung beiträgt und einen Ort der Kommunikation bietet. Die neue Mitte als ‚Wohnzimmer‘ von Roetgen und als fußläufiges, idyllisches und kleinteiliges Pendant zur Bundesstraße.

Zudem werden die Straßenzüge der Hauptstraße und der Rosentalstraße punktuell und der Straßenzug der Jennepeterstraße mit dem kleinen Platz am Seniorenzentrum in Gänze neugestaltet. Ziel der Neugestaltung ist eine Abschnittsbildungen zur Entschleunigung des Verkehrs und somit zur Stärkung der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs.

Von besonderer Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr und für die tou-

ristische Anbindung des Ortskerns an den Vennbahnweg ist die Bahnhofstraße im Nordwesten. In südöstlicher Richtung ist eine neue Anbindung durch den geplanten inneren Grünzug des Neubaugebietes ‚Grepp 2‘ vorgesehen.

Die Ortseingänge an den Einmündungen von Hauptstraße, Rosentalstraße und Jennepeterstraße in die Bundesstraße sollen deutlicher herausgestellt und einladender gestaltet werden. Potenzial hat vor allem der Bereich der Einmündung Rosentalstraße mit dem Infopunkt und der Grünfläche am Pferdeweier.

Unterstützt wird die Neugestaltung der öffentlichen Räume durch ein neues Beleuchtungskonzept, das besondere Orte akzentuiert.

Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Zentralität / Repräsentation
- Verkehrsberuhigung
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Stärkung zukunftsfähiger Mobilität
- Klimaschutz

3 | HANDLUNGSKONZEPT



Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz M: 1:7.500

HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ

Umwelt, Naherholung und Tourismus



Das Handlungsfeld ‚Landschaft, Freiraum und Klimaschutz‘ setzt den Fokus auf Umwelt, Naherholung und Tourismus. Öffentliche Grünflächen sind im Ortskern nur in sehr begrenztem Umfang anzutreffen. Die vorhandenen Grünflächen sollen ausgebaut, die Straßen- und Platzräume mit neuen Grünstrukturen naturnaher gestaltet und durch klimaresiliente Baumpflanzungen der Klimaschutz verbessert werden.

Die besondere Bedeutung des Sports und die starke Stellung der Sportvereine in Roetgen werden durch die prominente Lage der Sportanlagen in der Ortsmitte zum Ausdruck gebracht. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung kamen keinerlei Zweifel auf, dass die Exklusivität des Sports im Zentrum beibehalten werden soll. Die Sportanlagen nehmen eine große Fläche in Anspruch und sollen durch eine Aufwertung zum Sportpark auch außerhalb des Vereinslebens für die Bürgerschaft nutzbar gemacht und ergänzend zum Vereinssport im Sportpark offene Angebote für alle Generationen geschaffen werden.

Eine weitere interessante Grünfläche

im Ortskern ist der Pfarrgarten. Für diesen soll in Abstimmung mit der Kirche ein Konzept für eine gemeinschaftliche Nutzung entwickelt werden. Ziele können ein Familienspielplatz oder Treffpunkt für Jung und Alt sein.

Aufbauend auf dem Mobilitäts- und Verkehrskonzept ist der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes geplant. Übergeordnetes Ziel ist die Verknüpfung des Ortskerns mit den umliegenden Natur- und Freiräumen. Hierzu gehört die Anbindung der Stadt- und Grünräume an die touristischen Routen wie den Vennbahnweg und die Entwicklung des Bahnhofsareals. Die Bäche im Ortskern sollen erlebbar gemacht werden und können durch Wegeverbindungen in die Landschaft ergänzt werden.

Mit der Sicherung der Landschaftsfenster im parallel aufgestellten Bebauungsplan entlang der Rosentalstraße und der Hauptstraße sollen Sichtbeziehungen in die Landschaft und die umliegenden Naherholungsgebiete erhalten bleiben und in den öffentlichen Raum hineinwirken.

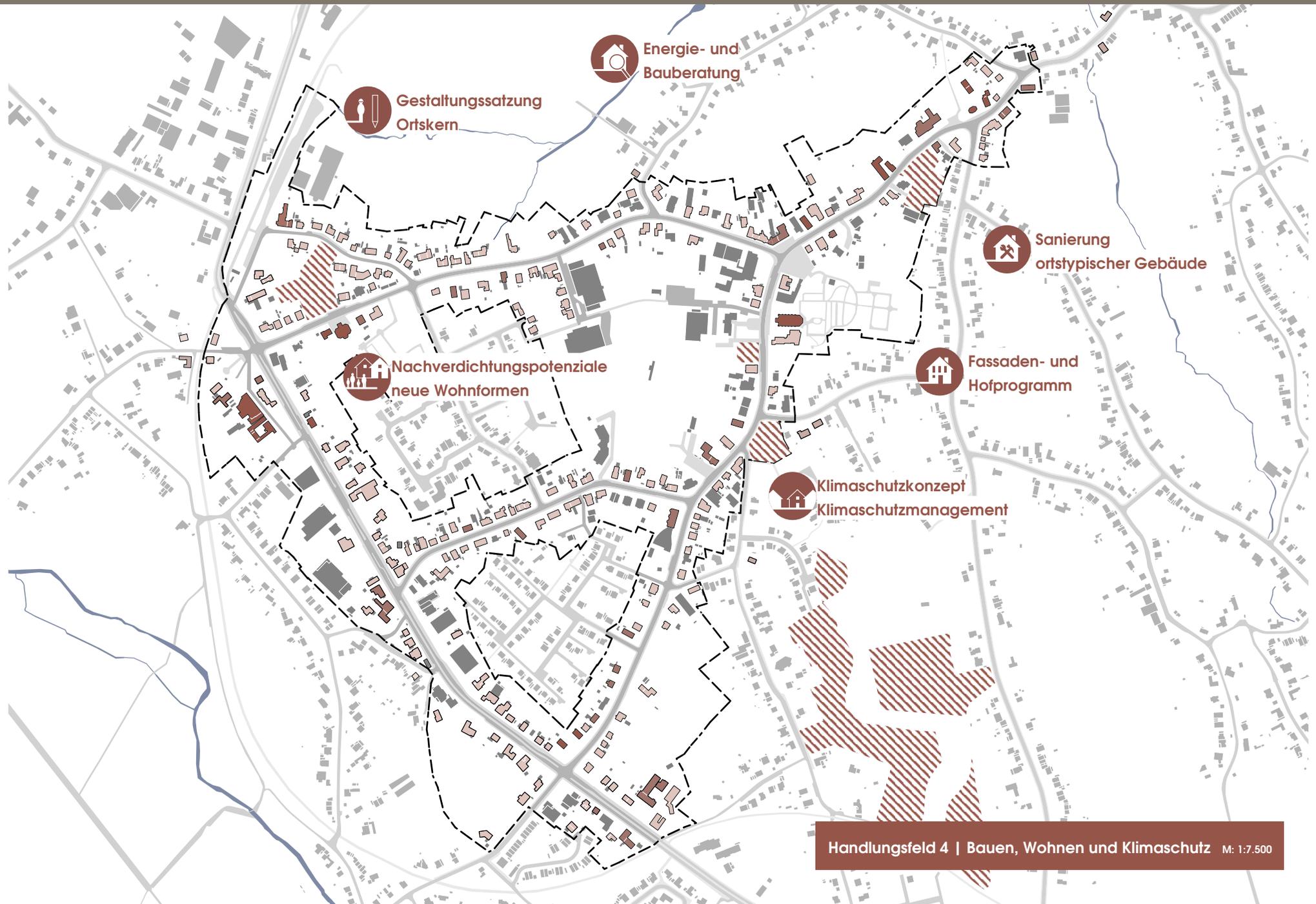
Die Straßenräume werden begrünt,

Hecken und Baumpflanzungen verbessern die Klimabilanz. Hierzu gehören punktuelle Maßnahmen, wie Parken unter Bäumen, oder private Maßnahmen bei der Gestaltung der Außenräume und Grünflächen mit eifeltypischen Elementen (Hecken).

Das Bahnhofsareal stellt ein großes Potenzial für die Entwicklung von Freizeit und Tourismus, aber auch für die Verknüpfung unterschiedlicher Aktivitäten und für eine neue Formen der Mobilität dar. Ein Problem ist der Sonderstatus des Areals als belgisches Hoheitsgebiet.

Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz
- Förderung touristisches Potenzial
- Öffnung und Erlebbarkeit innerer Grünflächen
- Erschließung umliegender Landschaftsräume



HANDLUNGSFELD 4 | BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie



Das Handlungsfeld ‚Bauen, Wohnen und Klimaschutz‘ setzt den Schwerpunkt auf den Erhalt, die Erneuerung und die Entwicklung der historisch gewachsenen Struktur des Eifelortes. Die Projekte bilden den Rahmen für die bauliche Erneuerung und energetische Ertüchtigung der Bausubstanz, sowie für die bauliche Entwicklung des Ortskerns.

Die Ausweisung eines Stadtumbaugebietes ist die Grundlage für die Umsetzung des ISEKs. Empfohlen wird darüber hinaus die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den Ortskern, die auf dem Gestaltgutachten des Städtebaulehrstuhls der RWTH von 2017 aufbaut. Ziel ist die Ortsbildpflege und die Schaffung von Anreizen zur ortstypischen Neugestaltung von Fassaden.

Die Sanierung ortstypischer Gebäude trägt zur Wahrung des Ortsbildes von Roetgen bei. Ein Schwerpunkt ist die energetische Sanierung von Gebäuden zur Stärkung des Klimaschutzes. Die Energie- und Bauberatung steht den Eigentümern im Stadtumbaugebiet zur Verfügung. Den Eigentümern werden verschiedene

Fördermöglichkeiten aufgezeigt (u.a. auch KfW-Förderungen). Ein eigenes Förderinstrument der Energie- und Bauberatung ist das Fassaden- und Hofprogramm.

Im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms können private Eigentümer Förderungen in Anspruch nehmen, wenn sie Maßnahmen tätigen, die im Einklang mit der Gestaltungssatzung sind. Das Hofprogramm fördert Maßnahmen zur ortstypischen Begrünung privater Grundstücke.

Die vorhandenen Bauflächenpotenziale innerhalb des Stadtumbaugebietes, wie beispielsweise an der Hauptstraße im Bereich Rathausplatz und an der Einmündung der Lammerkreuzstraße, sollen über den parallel aufgestellten Bebauungsplan entwickelt werden. Das Neubaugebiet ‚Grepp 2‘ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern ist als Ressourcenschutz-Siedlung geplant.

Gemäß Gestaltgutachten wird in den Bebauungsplänen für Neubauten ein Gestaltrahmen definiert, der auf das Bauen in regional- und eifeltypischen Bauformen abhebt. Aufgabe des

Zentrumsmanagement ist es, das Potenzial für ergänzenden Einzelhandel und Gastronomie in den zentralen Lagen des Ortskerns nutzbar zu machen.

Roetgen hat im Rahmen der Städte-Region 2014 ein Klimaschutzkonzept aufgestellt, das aktualisiert werden soll und die Basis für die Umsetzung des ISEKs darstellt. Ein neu von der Gemeinde einzustellender Klimaschutzmanager begleitet die Umsetzung des ISEKs und dient als Ansprechpartner für Mobilität, Bauen und Klimaschutzfragen.

Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Stärkung Zentralität / Repräsentation
- Erhaltung / Erneuerung stadtbildprägender Gebäude
- Stärkung / Entwicklung Baukultur
- Entwicklung neuer Formen von Wohnen und Arbeiten
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Energetische Sanierung zum Klimaschutz

HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

- 1.1 städtebauliche Planung
- 1.2 Marketingkonzept Ortskern
- 1.3 Zentrumsmanagement und Projektsteuerung
- 1.4 Erhaltung und Stärkung kleinteiliger Nutzungsstruktur
- 1.5 Ergänzung und Stärkung öffentlicher Einrichtungen
- 1.6 Aktivierung Bürgerschaft

HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

- 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- 2.2 Neugestaltung Ortsmitte | Marktplatz - Rathausplatz
- 2.3 Neugestaltung Hauptstraße
- 2.4 Neugestaltung Rosentalstraße
- 2.5 Neugestaltung Jennepeterstraße | Taschenplatz
- 2.6 Anbindung Vennbahnweg
- 2.7 Gestaltung Ortseingänge

HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM U. KLIMASCHUTZ

Umwelt, Naherholung und Tourismus

- 3.1 Ausbau Fuß- und Radwegenetz
- 3.2 Sicherung Landschaftsfenster
- 3.3 Aufwertung Sport zum Sportpark
- 3.4 Öffnung Pfarrgarten
- 3.5 Stärkung Grün im Straßenraum
- 3.6 Neugestaltung Bahnhofsareal

HANDLUNGSFELD 4 | BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

- 4.1 Gestaltungssatzung Ortskern
- 4.2 Sanierung ortstypischer Gebäude
- 4.3 Energie- und Bauberatung
- 4.4 Fassaden- und Hofprogramm
- 4.5 Klimaschutzkonzept | Klimaschutzmanagement
- 4.6 Nachverdichtungspotenziale | neue Wohnformen



Masterplan M: 1:7.000

4 | PROJEKTE

4.1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN

4.2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

4.3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ

4.4 | BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ



Perspektive Rathausplatz mit katholischer Kirche, RaumPlan

Die städtebauliche Planung umfasst das vorliegende ISEK für den Ortskern von Roetgen. Unter Beteiligung der Bürgerschaft, des Forums und lokaler Akteure wurde das Entwicklungskonzept erstellt. Mit dem Förderprogramm ‚lebendige Zentren‘ entsteht eine Grundlage für die zukunftsfähige Fortentwicklung des Ortskerns.

Übergeordnetes Ziel der Städtebauförderung ist es, für alle Bevölkerungsgruppen die Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu schaffen und damit auch den sozialen Zusammenhalt langfristig zu stärken. Dabei stehen Maßnahmen zum Erhalt lebendiger und identitätsstiftender Stadt- und Ortskerne, sowie das Schaffen von Wohnraum und bedarfsgerechten, zukunftsorientierten Infrastrukturen im Vordergrund. Basis der Städtebauförderung bleiben integrierte Konzepte, die sich an den Bedürfnissen vor Ort orientieren. Verpflichtend sind Aspekte des Klimawandels und der Klimaanpassung.¹

Auf Basis der Bestandsanalyse werden die Stärken und die Schwächen herausgearbeitet und das Leitbild

¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Februar 2021): Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen Programmaufruf 2022, Seite 2.



Luftbild, tim-online

entwickelt. In vier Handlungsfeldern werden Projekte identifiziert, die für eine Revitalisierung des Ortskerns von besonderer Bedeutung sind.

Das integrierte Entwicklungskonzept ist Voraussetzung und Grundlage der Städtebauförderung. Ziel ist die Umsetzung von ‚Pilotprojekten‘, das heißt, die Initiierung von Projekten durch den Einsatz öffentlicher Mittel mit Anstoßwirkung für nachhaltige private Investitionen.

Das ISEK ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt. Mit der Fortschreibung wird die Umsetzung der Projekte über den Förderzeitraum hinaus gesichert (vgl. Kapitel 5).

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
100.000,00 Euro | ISEK
25.000,00 Euro | Fortschreibung

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
125.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB - städtebauliche Planung

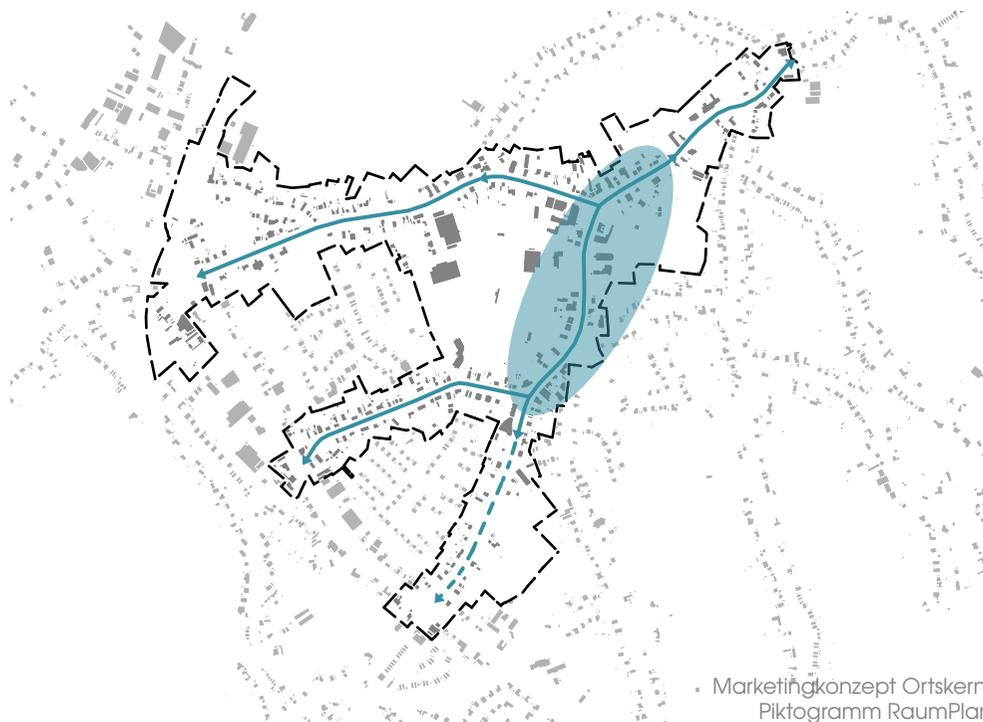
- Erarbeitung ISEK
- Fortschreibung IKSE

1.2 MARKETINGKONZEPT ORTSKERN

Die Funktionsstärkung des Ortskerns von Roetgen ist das zentrale Anliegen des ISEKs. Viele Einzelmaßnahmen, unter anderem zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, verfolgen dieses Ziel.

Als Impulsgeber und Strategie zur Revitalisierung und zukunftsfähigen Neuorientierung des Ortskerns wird im Dialog mit den wichtigsten Akteuren vor Ort sowie Verwaltung und Politik das Marketingkonzept für den Ortskern entwickelt.

- Ausgangspunkt: Einzelhandelskonzept von 2008, Aktualisierung Datenbasis, Erfassung neuer Entwicklung, Einschätzung aktueller Trends
- Betrachtung / Einschätzung bisheriger Marketingstrategie, ggf. Impulse zur Neuausrichtung
- Entwurf eines zukunftsweisenden Marketingkonzeptes für den Ortskern im Dialog mit Akteuren vor Ort / Maßnahmenkonzept zur Umsetzung
- Empfehlungen zur Gestaltung öffentlicher Räume (Aufenthaltsqualität, Außengastronomie / Warenpräsentation / Fassaden und Schaufenster)
- Empfehlungen für Attraktivitätssteigerung im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie; Qualifizierung touristischer und kultureller Angebote



Marketingkonzept Ortskern, Piktogramm RaumPlan

- Empfehlungen für attraktive Nutzungen zentral gelegener Immobilien im Bereich Handel, Freizeit, Tourismus, Kultur, Bildung, Wohnen und Arbeiten

Am 15. April 2021 hat sich der Gewerbeverein Roetgen gegründet. Gründungsanlass war die Gewerbegebietserweiterung im Norden Roetgens. Ziel ist die Einbindung des Vereins als Ansprechpartner für die Erstellung des Marketingkonzeptes und Multiplikator für die Umsetzung

MARKETINGKONZEPT STADTZENTRUM

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
30.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
30.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

- Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns
- Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Imagebildung

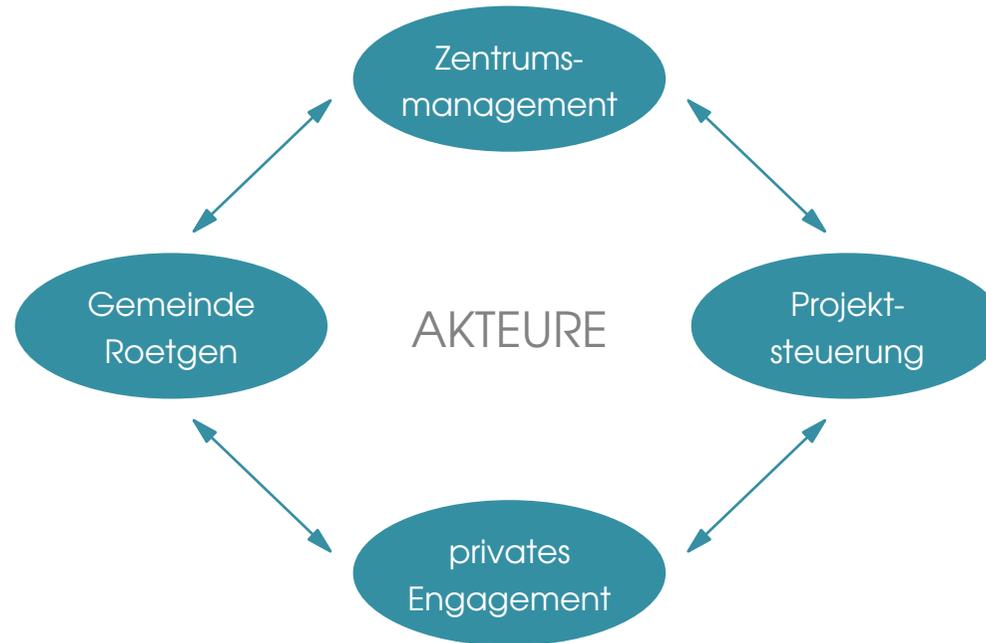
1.3 ZENTRUMSMANAGEMENT UND PROJEKTSTEUERUNG

Das Zentrumsmanagement sichert in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Roetgen und den örtlichen Akteuren die inhaltliche Positionierung, Umsetzung, Koordination und Qualitätskontrolle der Leitprojekte des ISEKs über den Förderzeitraum. Ein weiterer Aspekt ist die Prozesssteuerung sowie die Fortschreibung der Planung und das Fördermittelmanagement.

Als Impulsgeber und Motor der Erneuerung wird vor Ort über den Förderzeitraum ein aktiv operierendes Zentrumsmanagement installiert. Ziel ist die Vermittlung von öffentlichen und privaten Interessen, die Beratung von Geschäftsleuten und Investoren sowie die Kooperation mit der Energie- und Bauberatung.

Aufgabe ist die Umsetzung des Marketingkonzeptes und die Förderung von Pilotprojekten, die der Stärkung der zentralen Funktion des Ortskerns dienen. Neue und adäquate Nutzungen müssen zukunftsfähig, ökonomisch und vielfältig sein. Das Zentrumsmanagement ist Anlaufstelle für die ansässigen Einzelhändler, Gastronomen und Gewerbetreibenden, vertreten durch den Gewerbeverein Roetgen.

Ein wichtiger Baustein ist die Projektsteuerung bzw. die Projektsteuerung zur Umsetzung des ISEKs. Neben der



Zentrumsmanagement und Projektsteuerung, Piktogramm RaumPlan

Funktionsstärkung gehören die Neugestaltung der Ortsmitte um Rathausplatz und Marktplatz zu den zentralen Projekten mit hohem Koordinationsbedarf. Bestandteil des Fördermittelmanagements ist die Kommunikation mit dem Fördergeber und die fortlaufende Beantragung der Förderprojekte.

Das extern zu vergebene Zentrumsmanagement und die Projektsteuerung begleiten im Auftrag der Gemeinde Roetgen den Prozess

der Umsetzung des ISEKs über den Förderzeitraum. Das ISEK ist auf Fortschreibung ausgelegt, Voraussetzung dafür ist die Evaluation der Gesamtmaßnahme durch die Prozesssteuerung (vgl. Kapitel 5 Prozesssteuerung).

Beide Aufgaben (Zentrumsmanagement und Projektsteuerung) werden von Beratungs- und Planungsbüros übernommen und können sowohl gemeinsam in einer Hand als auch separat vergeben werden.

ZENTRUMSMANAGEMENT UND PROJEKTSTEUERUNG

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
320.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
320.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Besondere städtebauliche Maßnahmen - Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement

- Umsetzung, Koordination und Steuerung des Erneuerungsprozesses
- Initiierung von Pilotprojekten mit Ausstrahlung
- Förderung privaten Engagements

1.4 ERHALT UND STÄRKUNG KLEINTEILIGER NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Ortskern von Roetgen leidet unter dem Wegfall von kleinen, inhabergeführten Fachgeschäften, deren Anzahl sich aufgrund der Konkurrenz in den benachbarten Mittel- und Oberzentren, der Konzentration des großflächigen Einzelhandels entlang der Bundesstraße sowie der Zunahme des Onlinehandels seit 2008 deutlich verringert hat (siehe Analyse Nutzungsstruktur).

Das im Rahmen des ISEKs betrachtete Plangebiet ist in weiten Teilen identisch mit der formalen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aus dem Einzelhandelskonzept 2008. Ziel ist, ein weiteres Ausbluten des historischen Zentrums zu verhindern, die kleinteilige Nutzungsstruktur zu erhalten, den Ortskern zu beleben, den lokalen Einzelhandel und die Gastronomie zu fördern und so gleichzeitig die Daseinsvorsorge zu stärken.

Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes (siehe Projekte Handlungsfeld 2) schafft Anreize für eine Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Durch Aktivierung von Leerständen sowie eine Nachverdichtung der Bebauung auf den Schlüsselgrundstücken im Ortskern wie der ehemaligen Sparkasse am Rathausplatz oder der Brachfläche an der Einmündung Lammerskreuzstraße werden neue Angebote ge-



schaffen.

Das Projekt 1.4 hat keinen unmittelbaren Förderzugang, steht aber in engem Zusammenhang mit dem Projekt 1.2 Marketingkonzept sowie 1.3 Zentrumsmanagement und Projektsteuerung. Zudem wird das Ziel der Erhaltung und Stärkung der kleinteiligen gemischten Bau- und Nutzungsstruktur in den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Ortskern Roetgen festgeschrieben.

ERHALTUNG U. STÄRKUNG KLEINTEILIGER NUTZUNGSSTRUKTUR

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
0,00 Euro

Förderung
keine

förderfähige Kosten
0,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität



1.5 ERGÄNZUNG UND STÄRKUNG ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN

Die Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen im Ortskern Roetgen unterstreicht die Bedeutung des Zentrums für die Daseinsvorsorge. Die Einrichtungen gruppieren sich vor allem um den zentralen Ortskern zwischen Marktplatz, Rathausplatz und der Kreuzung Hauptstraße / Jennepeterstraße.

Zu den derzeit vorhandenen öffentlichen Einrichtungen zählen die beiden Kirchen mit ihren angrenzenden Gebäuden, die Gemeinschaftsgrundschule mit Bürgersaal sowie die weiterführende Privatschule im ehemaligen Kloster, die alte Volkshochschule, die Feuerwehr und das Rathaus.

Die Ergänzung und Stärkung dieses Angebots ist Bestandteil des ISEKs. Dazu zählen auch sich bereits in der Planung befindliche Projekte wie der Neubau der KiTa an der nördlichen Hauptstraße hinter der alten Volkshochschule sowie der Abriss und Neubau der Feuerwehr an der mittleren Hauptstraße.

Die Gemeinde Roetgen plant aufgrund von Platzmangel eine Erweiterung des Rathauses. Dieser Anbau kann beispielsweise auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkasse erfolgen, wo in einem Neubau eine Kombination aus öffentlicher Einrich-



tung und Gastronomie möglich wäre.

ERGÄNZUNG UND STÄRKUNG ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
25.000,00 Euro (Rathaus)
6.500.000,00 Euro (Feuerwehr)
2.500.000,00 Euro (KiTa)

Förderung
Sonderprogramme

förderfähige Kosten
0,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

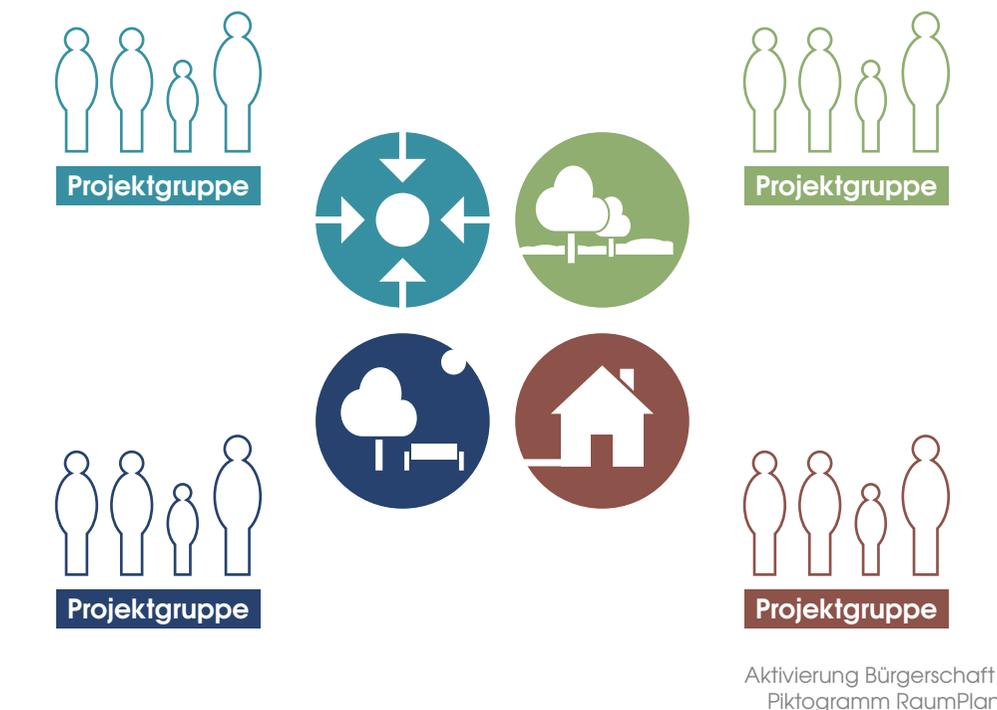


1.6 AKTIVIERUNG BÜRGERSCHAFT

Eine bedeutende Rolle nimmt das bürgerschaftliche Engagement ein. Mit der Städtebauförderung sollen die Integration und die Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund sowie die Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement verstärkt werden. Dies bedeutet insbesondere die frühzeitige Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerschaft sowie die Vernetzung lokaler Akteure.

Die Erarbeitung des ISEKs wurde von verschiedenen Formen der Bürgerbeteiligung begleitet. Mit diversen Foren sowie zwei Bürgerwerkstätten gab es Beteiligungsangebote, die trotz Corona-Pandemie in Anspruch genommen wurden (vgl. Kapitel 1.4 Beteiligung und Kommunikation). Die vorliegenden Projekte wurden für das ISEK nur soweit ausgearbeitet, dass die förderfähigen Kosten abschätzbar sind. Mit den konkreten Planungsaufträgen zu den jeweiligen Projekten wird es in der konkreten Umsetzung weitere Formen der Bürgerbeteiligung und des Bürgerdialogs geben.

Die aktive Bürgerschaft begleitet den Prozess des ISEKs. Für gemeinschaftliche Aufgaben mit Außenwirkung (z.B. Veranstaltungen, Imagekampagnen, Lichtkonzepte etc.) kann ein



sogenannter Verfügungsfond beantragt werden. Ein Gremium entscheidet über den Einsatz der Mittel des Verfügungsfonds (vgl. Projekt 1.6.1). Eine aktive Bürgerschaft ist Bestandteil des Gremiums. Ebenso kann sich die aktive Bürgerschaft beim Tag der Städtebauförderung einbringen (vgl. Projekt 1.6.2). Auch für den Tag der Städtebauförderung können Fördergelder beantragt werden.

Die Projekte 1.6.1 und 1.6.2 setzen auf ehrenamtliches Engagement.

AKTIVIERUNG BÜRGERSCHAFT
Projektträger Bürgerschaft
Gesamtkostenschätzung 0,00 Euro
Förderung keine
förderfähige Kosten 0,00 Euro
Priorisierung hohe Priorität



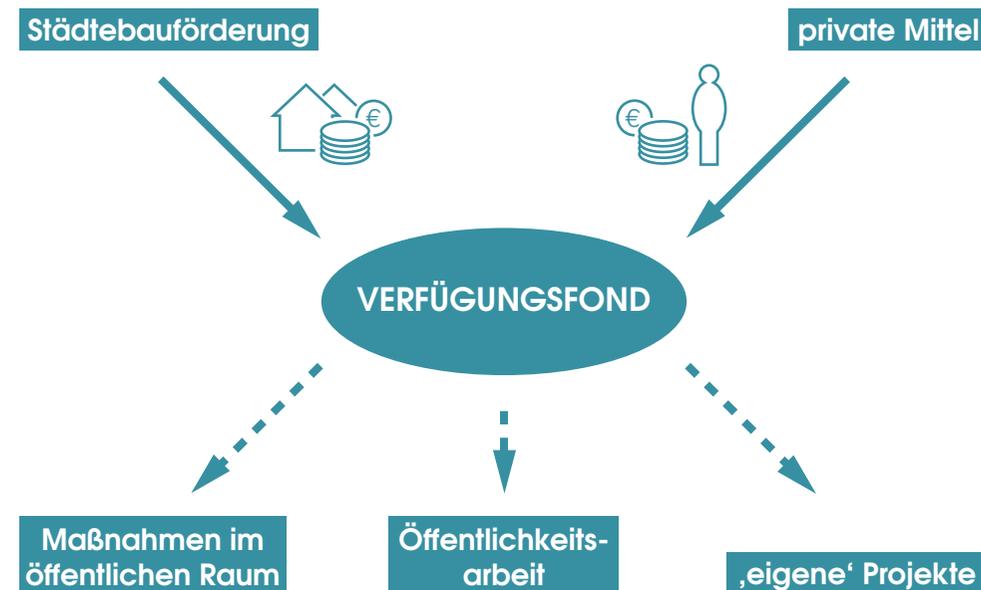
1.6.1 VERFÜGUNGSFOND

Zur Förderung privaten Engagements und einer Kooperation von öffentlichen und privaten Trägern wird ein Verfügungsfond eingerichtet. Der Verfügungsfond in Höhe von 20.000 Euro setzt sich aus bis zu 50 Prozent Mitteln der Städtebauförderung und mindestens 50 Prozent Mitteln aus der Privatwirtschaft, Immobilienbesitzern und Privatpersonen oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zusammen.

Der Verfügungsfond kann für Investitionen und investitionsvorbereitende / -begleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichem Engagement eingesetzt werden. Mit dem Verfügungsfond werden folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- flexibler und lokal angepasster Einsatz von Städtebauförderung
- flexible Umsetzung ‚eigener‘ Projekte.

Mögliche Projekte sind die Begleitung der Maßnahmen (z.B. Veranstaltungen, Imagekampagnen, Baustellenkommunikation / -marketing), die anteilige Finanzierung von hochwer-



Verfügungsfond,
Piktogramm RaumPlan

tigen Ausstattungselementen (z.B. Bänke, Licht) oder ein Internetauftritt.

Ein lokales Gremium entscheidet über Investitionen des Verfügungsfonds. Mit dem Verfügungsfond werden private Investitionen und privates Engagement aktiviert und in Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren begleitende Maßnahmen und kleine Projekte realisiert. Die Identifikation der Akteure mit dem Stadterneuerungsprozess wird gestärkt und die Akzeptanz erhöht.

VERFÜGUNGSFOND
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 20.000,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 10.000,00 Euro
Priorisierung hohe Priorität

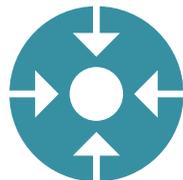
Förderzugang
Besondere städtebauliche Maßnahmen - Verfügungsfond
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung privat-öffentlicher Kooperation • Stärkung Identifikation • Förderung privates Investment / Engagement • Koordination / Umsetzung kleiner Projekte mit Außenwirkung

1.6.2 TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Seit fast 50 Jahren gibt es die Städtebauförderung, die das Bild der Städte und Gemeinden intensiv mitgestaltet und zu einer konstanten Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den jeweiligen Sanierungsgebieten beigetragen hat. Im Jahr 2015 wurde der ‚Tag der Städtebauförderung‘ ins Leben gerufen, der seitdem jährlich bundesweit stattfindet. Mit diesem Tag soll das erfolgreiche Instrument der Stadt- und Gebietsentwicklung stärker in die Öffentlichkeit gerückt werden.

In der Städtebauförderung ist die Bürgerbeteiligung einer der wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Der ‚Tag der Städtebauförderung‘ soll durch eine Steigerung des Bekanntheitsgrades der Städtebauförderung die Beteiligung intensivieren und die Akzeptanz der Maßnahmen erhöhen. Es ist eine gute Gelegenheit, weitere Akteure aus Verbänden, Vereinen, Wirtschaft und Institutionen an der Planung und Umsetzung zu beteiligen. Ziel ist es, den Bürgern vielfältige und niederschwellige Möglichkeiten der Beteiligung aufzuzeigen, um aktiv das eigene Lebensumfeld mitzugestalten.

In den Jahren 2023 bis 2027 sollen Interessierten die Ziele, die Inhalte und die Ergebnisse der ISEKs Ortskern Roetgen präsentiert werden. Hier-



Tag der

STÄDTEBAUFÖRDERUNG



für werden pro Jahr 1.500,00 Euro für Werbemittel, Plakate, Moderation etc. eingestellt. Die Summe liegt bei 7.500,00 Euro.

TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
7.500,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
7.500,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

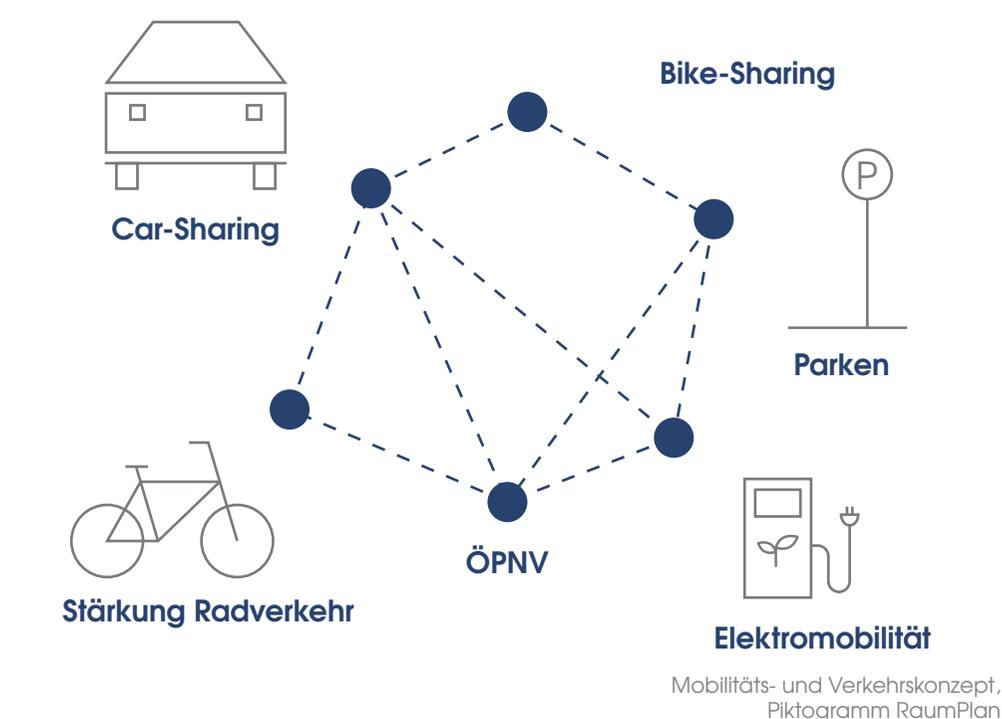
Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

- Stärkung Bürgerbeteiligung und Engagement
- Stärkung Öffentlichkeitsarbeit
- Motivation zur Mitgestaltung des Lebensumfeldes

Das Mobilitätskonzept wird parallel zum ISEK von dem Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung / Aachen erstellt (BSV Aachen 2022) und baut auf der verkehrlichen Betrachtung der im Plangebiet liegenden Straßenräume auf. Beginnend mit einer Bestandsanalyse von Kfz-, Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV und ruhendem Verkehr werden Knotenstromzählungen differenziert nach Verkehrsarten an drei Stellen (Rosentalstraße / Hauptstraße, Lammerkreuzstraße und Rosentalstraße / Bahnhofstraße / Wiedevonn) und zu verschiedenen Tageszeiten im Plangebiet durchgeführt. Zusätzlich wird das Parkraumangebot im Ortskern analysiert.

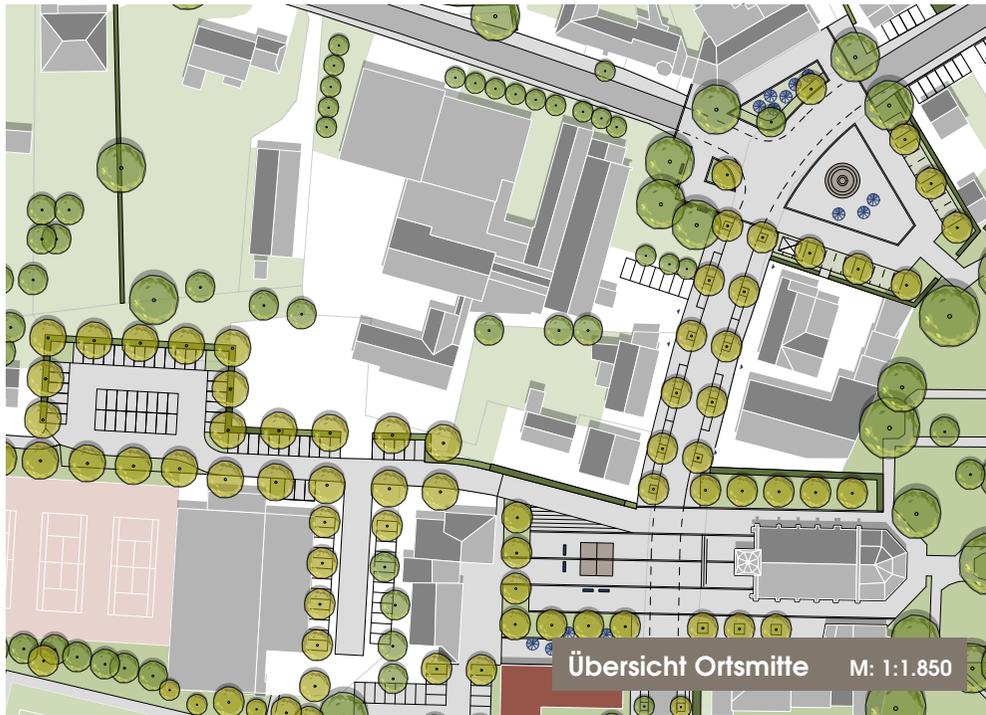
Das Mobilitäts- und Verkehrskonzept bewertet die Situation, entwirft verkehrliche Leitlinien und leitet daraus Empfehlungen für die konkrete Umsetzung der Projekte des ISEKs zur Neugestaltung der öffentlichen Räume ab. Dazu zählen Vorschläge zur Neuordnung des Kfz-Verkehrs (u. a. Geschwindigkeitsreduzierungen, Neuaufteilung des Straßenraumes), des Radverkehrs (u. a. Optimierung bzw. Neuanlage), des Fußverkehrs (u. a. Verbreiterung von Gehwegen, Schaffung von Querungshilfen) und des ÖPNVs (u. a. Anpassung des Linienerlaufs).



Zusätzlich zum Mobilitäts- und Verkehrskonzept wird ein Parkraumkonzept erarbeitet (BSV Aachen 2022). Darin wird das aktuelle Stellplatzangebot und dessen Auslastung ermittelt. Daraus lassen sich Folgerungen bezüglich des zukünftig notwendigen Stellplatzangebotes und möglicher Stellplatzreduzierungen für die Planungen des ISEKs in den Projekten des Handlungsfeldes 2 ableiten.

<p>MOBILITÄTS- UND VERKEHRSKONZEPT</p> <p>Projekträger öffentlich</p> <p>Gesamtkostenschätzung 35.000,00 Euro</p> <p>Förderung Städtebauförderung</p> <p>förderfähige Kosten 35.000,00 Euro</p> <p>Priorisierung höchste Priorität</p>
<p>Förderzugang</p> <p>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steigerung Gestaltqualität • Steigerung Aufenthaltsqualität • Inklusion, Integration und Barrierefreiheit • Klimaschutz • Integrative Betrachtung

2.2 NEUGESTALTUNG ORTSMITTE



Die Neugestaltung der Ortsmitte umfasst den Bereich zwischen Marktplatz und Rathausplatz, die gestalterisch zueinander in Beziehung gesetzt werden. Durch attraktive Umgestaltung der identitätsstiftenden Mitte soll hier die ‚gute Stube‘ Roetgens und ein Ort der Begegnung entstehen.

Der Marktplatz hat aktuell neben dem wöchentlichen Markt hauptsächlich die Funktion als Parkplatz und wird somit vom ruhenden Verkehr geprägt. Die nordwestlich an

den Platz angrenzende Gastronomie bietet Potenzial, wird jedoch durch die Hauptstraße vom eigentlichen Platz abgetrennt.

Ziel der Neugestaltung des Marktplatzes ist die Schaffung eines Ortes mit Aufenthaltsqualität unter Beibehaltung der Funktion als Ausrichtungsort für den Markt. Die Gestaltung erfolgt über die Hauptstraße hinweg, wodurch die Gastronomie und der Vorbereich der Schule auf der anderen Straßenseite miteinbezogen wird.

2.2.1 NEUGESTALTUNG MARKTPLATZ





Die Hauptstraße wird im Bereich des Platzes mit hellem Asphalt gestaltet, Verkehrsberuhigung und Barrierefreiheit stärken die Aufenthaltsqualität. Die Fassung des Platzes erfolgt mit Baumpflanzungen. Der bestehende Brunnen bleibt als identitätsstiftendes Element erhalten und wird grundlegend erneuert. Optional ist eine Ausweitung der Außengastronomie auf dem Platz selbst möglich. Dies könnte beispielsweise durch den Betreiber der südlich angrenzenden Pension erfolgen.

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).



ROETIGEN - TOR ZÜR EIFEL

Perspektive Marktplatz,
RaumPlan

2.2.2 NEUGESTALTUNG RATHAUSPLATZ



Die Neugestaltung des Rathausplatzes wird ebenfalls über die Straße hinweg geplant. Rathaus und katholische Kirche bilden die räumlichen Schwerpunkte des Platzes.

Durch den Abriss des ehemaligen Sparkassengebäudes entsteht im Süden als Raumkante ein Neubau mit Außengastronomie, welche den Platz bespielen kann. Ebenso wie der Marktplatz wird auch der Rathausplatz von Bäumen, Pflanzbeeten und topographiebedingten Landschaftsstufen gerahmt. Um das historische Thema Roetgens als ‚Wasserdorf‘ aufzugreifen und einen neuen Anziehungspunkt für Jung und Alt zu schaffen, ist auf dem Platz ein Brunnenfeld angeordnet.

Das Parken im Umfeld des Rathauses wird neu geordnet. In Verbindung mit dem Neubau besteht die Option, ein Parkdeck beziehungsweise eine Tiefgarage zu bauen, die den Höhenunterschied nutzt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt auf der Südseite des Neubaus, wodurch der Platz verkehrstechnisch entlastet wird.

Der westlich von Rathaus und Grundschule gelegene Wervicq-Platz bietet eine multifunktionale Fläche, die in der Diskussion für eine Erweiterung der Grundschule ist. Somit ist der Wervicq-Platz kein Förderprojekt.

2.2.3 WETTBEWERB ORTSMITTE

Zur Qualifizierung der Ortsmitte wird ein Wettbewerb mit Wettbewerbsmanagement vorgeschaltet. Der Wettbewerb beinhaltet den Marktplatz und den Rathausplatz.

Die zuvor aufgeführten Neugestaltungen beider Plätze dienen zusammen mit den Anregungen aus den Bürgerwerkstätten und den Foren als Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbs.

Der Wettbewerb ist für 2023 vorgesehen. Der Siegerentwurf wird im Anschluss ausgearbeitet, sodass die Neugestaltung der Ortsmitte mit dem Rathausplatz für 2024 und dem Marktplatz für 2025 als Projekt beantragt werden kann.





Perspektive Rathausplatz,
RaumPlan

NEUGESTALTUNG ORTSMITTE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
1.560.000,00 Euro | Marktplatz
2.046.200,00 Euro | Rathauspl.
100.000,00 Euro | Wettbewerb

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
3.706.200,00 Euro

Priorisierung
hohe bis höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Schaffung von Grünflächen
- Klimaschutz



Die Neugestaltung der Hauptstraße (L 238) setzt den Fokus auf eine Abschnittsbildung der langgezogenen Straße durch punktuelle Maßnahmen. Heute ist die Hauptstraße eine Hauptverkehrsachse, die den Ortskern mit dem Charakter einer Landstraße undifferenziert durchquert und oftmals wie eine Barriere wirkt. Fehlende Querungsmöglichkeiten, zu schmale Seitenbereiche sowie in Teilen unregelmäßiges Parken schränken die Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr ein.

In der südlichen Hauptstraße zeigt sich die fehlende Gliederung durch den linearen Straßenverlauf besonders. Dort wird die Straße durch punktuelles Parken unter Bäumen in Abschnitte untergliedert und fahrbahnverengende Einbauten mit Stellplätzen unter Bäumen in regelmäßigen Abständen auf versetzter Straßenseite angeordnet. So wird das Parken geregelt und der Verkehr entschleunigt, außerdem führt die Umgestaltung zu einer Stärkung des Grüns im Straßenraum.

In den Bürgerwerkstätten wie in den Foren wurde intensiv über eine Entwidmung der Hauptstraße als Ortsdurchfahrt der L 238 diskutiert. Auch das Mobilitäts- und Verkehrskonzept empfiehlt eine solche Maßnahme. Durch die Entwidmung würden erhebliche gestalterische und verkehrliche Freiheiten zur städtebaulichen Integration des Straßenzuges in den Ortskern gewonnen. Eine Entscheidung ist nur in Abstimmung mit Straßen.NRW möglich und könnte im Rahmen der Umsetzung des ISEKs ge-

troffen werden.

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).

2.3.2 MITTLERE HAUPTSTRASSE | ORTSEINGANG LAMMERSKREUZSTRASSE



Die mittlere Hauptstraße zwischen der Einmündung Jennepeterstraße und Marktplatz ist die Aktivitätszone des Ortskerns. Der Straßenabschnitt zeichnet sich durch einen gekrümmten Verlauf aus, welcher bereits eine gliedernde Wirkung hat.

Im Einmündungsbereich der Jennepeterstraße entsteht eine platzartige Situation. Die Fußwege sowie die Querungen im Bereich der Privatschule werden verbreitert. Vor dem Eckgebäude Jennepeterstraße 31

wird eine Baumreihe angeordnet und einige Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein.

Weiter nördlich schließt sich der Eingang in den Ortskern aus Richtung der östlichen Wohngebiete über die Lammerskreuzstraße an. Im Bereich der Einmündung der Lammerskreuzstraße entsteht unter Einbeziehung bisher vollständig versiegelter privater Vorbereiche der Geschäftsgebäude eine angerartige Situation mit aufgefächerten

Stellplätzen, eingebunden in Pflanzbeete mit Bäumen und Grünstrukturen. Des Weiteren werden in diesem Straßenabschnitt Querungshilfen in hellem Asphalt angeboten, die eine abschnittsbildende und verkehrsberuhigende Wirkung haben.

Der zentrale Straßenabschnitt der Hauptstraße zwischen Rathaus- und Marktplatz wird als Allee mit beidseitigem Parken unter Bäumen gestaltet. Zusammen mit den beiden Plätzen könnte der gesamte Abschnitt als

verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die durchgängige Ausbildung der Fahrbahn in hellem Gussasphalt verdeutlicht die Zugehörigkeit zum Kernbereich.

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).



2.3.3 NÖRDLICHE HAUPTSTRASSE



Wie der mittlere Abschnitt zeichnet sich auch der nördliche Abschnitt der Hauptstraße zwischen Marktplatz und Einmündung Rommelweg durch einen gekrümmten Straßenverlauf aus. Die Straße wird durch punktuellen Parken unter Bäumen in Abschnitte untergliedert und fahrbahnverengende Einbauten mit Stellplätzen unter Bäumen in regelmäßigen Abständen auf versetzter Straßenseite angeordnet.

Der Straßenraum weitet sich an der Marienkapelle sowie der alten Volks-

hochschule zu einer platzartigen Situation auf. Hier kann unter Einbeziehung der Straße ein kleiner Platz als nördliche Eingangssituation in den Ortskern entstehen. Das Thema Wasser könnte durch die Anlage eines kleinen Brunnens und mit Sitzmöglichkeiten aufgegriffen werden. Über den Platz erfolgt die Zufahrt zu dem Neubau der Kindertagesstätte.

Eine zweite, weitergehende Gestaltungsvariante könnte eine platzartige Ausbildung über die Hauptstraße

hinweg mit hellem Asphalt sein. Damit könnte zwischen der Einmündung Faulenbruchstraße und der alten Schule ein deutliches Signal der Verkehrsberuhigung gesetzt werden. Eine sinnvolle Ergänzung wäre die Entwidmung der L 238 (vgl. Projekt 2.3) mit Ausbildung des Einmündungsbereiches der Faulenbruchstraße als kleinen Kreisverkehr.

Die platzartige Situation an der Marienkapelle und alten Volkshochschule ist kein Förderprojekt, sondern dient

als Anregung zur Gestaltung der Fläche im Rahmen des KiTa Neubaus und der zugehörigen Erschließung.

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).







Perspektive Platzaufweitung Marienkapelle,
RaumPlan

NEUGESTALTUNG HAUPTSTRASSE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
163.296,00 Euro | südliche
1.663.296,00 Euro | mittlere
174.384,00 Euro | nördliche

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
2.000.976,00 Euro

Priorisierung
mittlere bis hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.4 NEUGESTALTUNG ROSENALSTRASSE



Die Rosentalstraße ist neben der Hauptstraße eine bedeutende Erschließungsachse für den Ortskern von Roetgen. Der langgestreckte westliche Abschnitt ist überwiegend von Wohnen geprägt, während der geschwungene östliche Abschnitt mit Supermarkt, Schule und Bürgersaal funktional in den engeren Ortskern einleitet.

Die Neugestaltung der Rosentalstraße erfolgt analog zu den geplanten Maßnahmen in der südlichen / nörd-

lichen Hauptstraße dem Prinzip der Abschnittsbildung durch punktuelle Maßnahmen. Ziel ist dabei, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Straßenraum in Einklang zu bringen.

Den Auftakt bildet das Umfeld der evangelischen Kirche. Das denkmalgeschützte Ensemble von Kirche und Pfarrhaus verfügt mit seinem alten Baumbestand und dem unbebauten kircheneigenen Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite

über ein großes städtebauliches Potenzial.

Die Idee der Neugestaltung ist, der Kirche mit einem Vorplatz Raum zu geben und den neuen Stadtraum durch eine zurückgesetzte maßstäbliche Neubebauung zu fassen. Der neue Kirchvorplatz könnte von Bäumen gerahmt werden und die Neubebauung den räumlichen Zusammenhang mit der Kirche herstellen.

Der Platzraum greift das bereits an

anderer Stelle (vgl. Projekt 2.2) vorgeschlagene Prinzip des über die Straße hinweg gezogenen Platzes zum Zweck der Verkehrsberuhigung auf und erhält so aufgrund seiner räumlichen Lage zu der Kreuzung Bundesstraße / Rosentalstraße die Funktion des Ortseingangs.

Der Vorschlag für die Platzaufweitung vor der evangelischen Kirche liegt auf einem Grundstück, welches sich im Kircheneigentum befindet. Das Ziel ist die Platzgestaltung im Zuge einer Bebauung zu realisieren und ein attraktives Kirchenumfeld zu schaffen. Die Platzaufweitung ist kein Förderprojekt.

Im weiteren Straßenverlauf wird durch alternierende Anordnung von Stellplätzen unter Bäumen gegliedert. Der Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Wiedevonn wird durch Baumreihen und Querungshilfen aufgewertet. Diese Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Projekt 2.6 Anbindung Vennbahnweg.

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).





Isometrie ev. Kirche M: 1:300



Perspektive evangelische Kirche,
RaumPlan

NEUGESTALTUNG ROSENTALSTRASSE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
258.720,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
258.720,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.5 NEUGESTALTUNG JENNEPETERSTRASSE | TASCHENPLATZ



Die Jennepeterstraße ist die kürzeste der drei HAUPTerschließungsstraßen und verknüpft den Einkaufsstandort Bundesstraße mit dem engeren Ortskern. Die früher einmal mit diversen Geschäften ausgestattete Straße ist heute von homogener Wohnbebauung geprägt. Die heute vom MIV dominierte Straße weist nur wenige Grünelemente im Bereich der privaten Vorgärten und der Einmündung Wiedevonn auf. Potenzial bietet die Aufweitung des Straßenraumes am Seniorenzentrum der Itertalklinik, de-

ren Eingangsbereich aktuell lediglich von versiegelten Flächen und Parkplätzen geprägt ist.

Aufgrund der Lage im Straßennetz empfiehlt das Mobilitäts- und Verkehrskonzept den verkehrsberuhigten Ausbau der Jennepeter Straße zu einer Fahrradstraße mit einer durchgängigen Breite von 5,50 m. Neben dem ÖPNV ist dort lediglich Anwohnerverkehr sowie Radverkehr zulässig.

Die Neugestaltung der Jennepeter-

straße setzt auf punktuelle Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Begrünung des Straßenraumes. Der lineare Straßenabschnitt wird analog zur Haupt- und Rosentalstraße durch alternierendes Parken unter Bäumen gegliedert (vgl. Projekte 2.3 und 2.4).

Im Bereich der Zufahrt zum Seniorenzentrum im östlichen Knickpunkt der Straße wird unter Einbeziehung des privaten Vorplatzes die Ausbildung einer platzartigen Eingangssituation mit Querungshilfen in hellem Asphalt,

flankiert von Bäumen, vorgeschlagen. Der private Vorplatz des Seniorenzentrums wird als sogenannter ‚Taschenplatz‘ mit sich nach Norden öffnenden Baumreihen beiderseits der Zufahrt begrünt. Hier besteht die Chance der Vernetzung der Freianlagen des Seniorenzentrums mit der geplanten Öffnung des Sports zum Sportpark (vgl. Projekt 3.3).

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).



NEUGESTALTUNG JENNEPETERSTRASSE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
897.840,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
897.840,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priotität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

Entwurf Taschenplatz Seniorenzentrum M: 1:500

2.6 ANBINDUNG VENNBAHNWEG

Der Vennbahnweg führt aus Richtung Aachen von Norden kommend in einem weiten Bogen westlich der Bundesstraße um den Ortskern herum und verläuft südlich der Einmündung der Hauptstraße in Richtung Osten weiter in die Eifel Richtung Monschau.

Die beliebte Fahrradstrecke ist in ihrer aktuellen Form nur unzureichend an den Ortskern angebunden und birgt touristisches Potenzial für Roetgen. Die Maßnahmen im Rahmen dieses Projektes sind punktueller Art und reichen von Ausschilderungen und Bodenmarkierungen über Beleuchtung bis zu punktuellen Begrünungen.

Räumlich bezieht der Maßnahmenbereich westlich die Bahnhofstraße, Flächen im Bereich der Einmündung Bahnhofstraße | Rosentalstraße und die Anbindung des Ortskerns über die Straßen Wiedevonn und Zur alten Weberei mit ein. Östlich ist Anbindung an den geplanten Grünzug im Neubaugebiet ‚Grepp 2‘ herzustellen.

Die Planungen sind mit dem Verkehrskonzept des Büros BSV abgestimmt (BSV Aachen 2022).



Beschilderung Radwege,
Foto RaumPlan

ANBINDUNG VENNBAHNWEG

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
219.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
219.000,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.7 GESTALTUNG ORTSEINGÄNGE

Der Besucher der Eifel lernt Roetgen aus der Perspektive der Bundesstraße kennen. Die Ortseingänge von Roetgen an Rosental-, Jennepeter- und Hauptstraße zur Bundesstraße hin sind in ihrer aktuellen Gestaltung als solche nicht erkennbar und sollen aufgewertet und sichtbar gemacht werden.

Der Ortseingang an der Rosentalstraße verfügt bereits über ein grünes Ensemble mit altem Baumbestand um den Infopunkt, Pferdeweiher, Denkmal und Roetgen Therme. Die Maßnahmen zur Ortseingangsgestaltung sind punktueller Art und reichen von Ausschilderungen über Lichttore bis zu punktuellen Begrünungen.

Der Kreuzungsbereich Rosentalstraße / Bundesstraße soll durch eine neue Ampelanlage ausgebaut und für den Fußgänger sicherer werden. Zusätzlich bildet der vorgeschlagene neue Vorplatz der evangelischen Kirche die Funktion eines vorgezogenen Ortseingangs.

2.7.1 ORTSEINGANG ROSENTALSTRASSE



2.7.2 ORTSEINGANG JENNEPETERSTRASSE



Die Einmündungsbereich Jennepeterstraße / Bundesstraße bietet mit beidseitig gelegenen Angeboten mit Außengastronomie bereits einen gewissen Anziehungspunkt. Die Maßnahmen zur Ortseingangsgestaltung sind punktueller Art und reichen von Ausschilderungen über Lichttore bis zu punktuellen Begrünungen. Das räumliche Gesamtbild des von Bebauung geprägten Bereiches wird mittels eifeltypischen Hecken- und Baumpflanzungen aufgewertet. Als Auftakt der Fahrradstraße werden Überquerungshilfen mit hellem Asphalt und Bäumen als verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgeschlagen (vgl. Projekt 2.5).

Der Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bundesstraße ist auf der Nordseite von hohen, alten Bäumen und Hecken geprägt, während die Südseite undefiniert ist. Die Maßnahmen zur Ortseingangsgestaltung sind punktueller Art und reichen von Ausschilderungen über Lichttore bis zu punktuellen Begrünungen. Der Kreuzungsbereich ist bereits durch eine neue Ampelanlage ausgebaut und mit gesicherten Fußgängerübergängen ausgestattet. Das Gewerbegrundstück auf der Südseite wird von einer Baumreihe und einer Hecke gefasst. In der Hauptstraße beginnt das alternierende Parken unter Bäumen (vgl. Projekt 2.3.1).

2.7.3 ORTSEINGANG HAUPTSTRASSE



NEUGESTALTUNG ORTSEINGÄNGE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
180.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
180.000,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

Durch die Lage Roetgens im Naturpark Eifel spielt die Landschaft eine besondere Rolle. Um Roetgen existieren bereits zahlreiche Wander- und Fahrradrouten wie der ‚Eifelsteig‘ oder die ‚Struffelroute‘, diese sind jedoch nur unzureichend an den Ortskern angebunden.

Das Ziel ist es deshalb, das vorhandene Fuß- und Radwegenetz auszubauen. Eine neue Wegeverbindung in die Landschaft ist an der Rosentalstraße entlang Weserbach / Grölisbach geplant. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung, die den Ortskern in Richtung Südosten mit der Landschaft und dem Vennbahnweg verbindet, ist durch den inneren Grünzug im Neubaugebiet ‚Grepp 2‘ geplant.

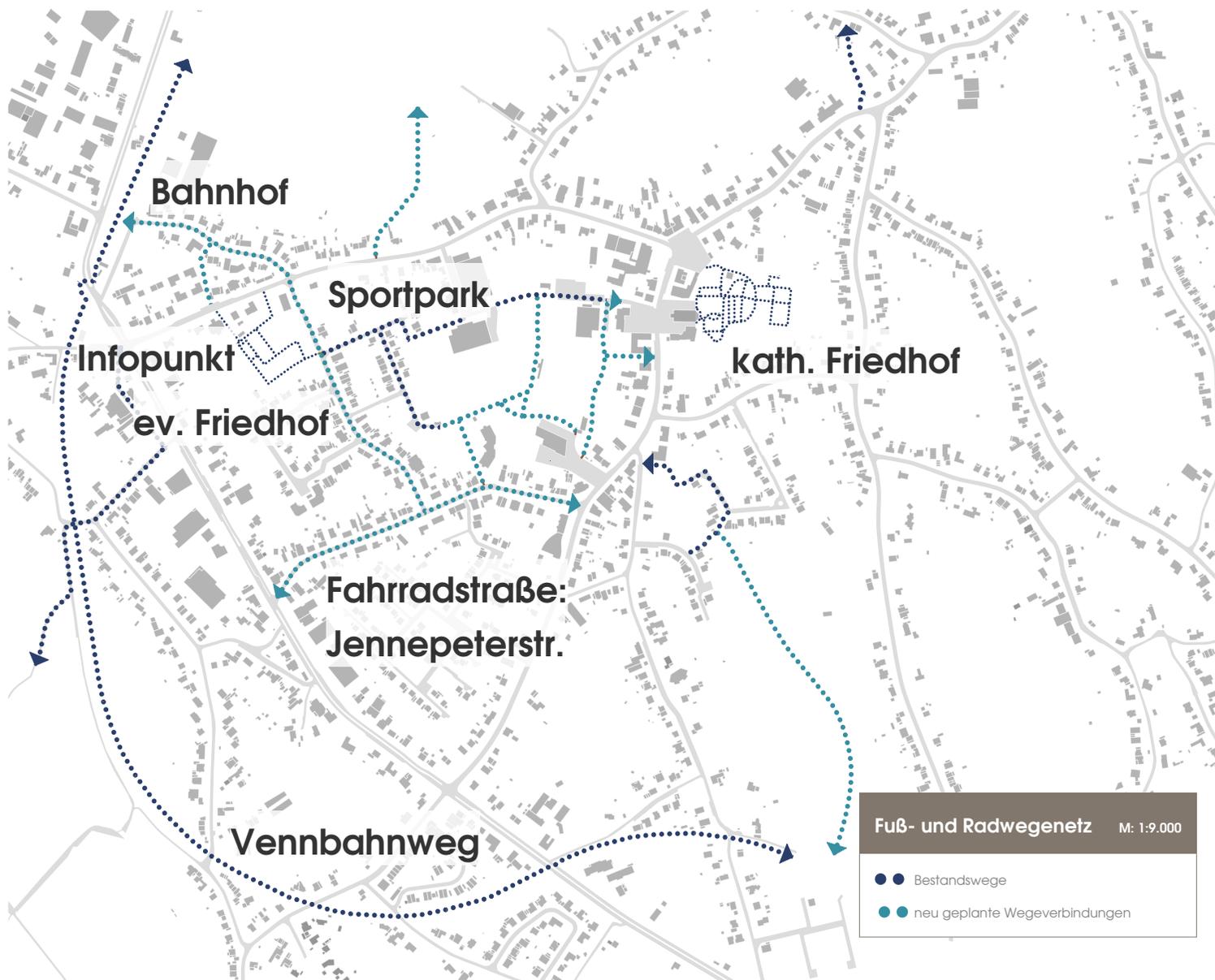
Einen wesentlichen Beitrag zur besseren Vernetzung im Ortskern leistet der Sportpark (vgl. Projekt 3.3). Dieser verfügt über Zugänge an Rosental-, Jennepeter- und Hauptstraße und trägt durch seine Öffnung für die Allgemeinheit zu einer Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns bei.

Weiterhin fördert die Umgestaltung der Jennepeterstraße als Fahrradstraße (vgl. Projekt 2.5) eine Stärkung des Radverkehrs und ergänzt so ebenfalls das Wegenetz.

Für die Anbindung des Ortskerns an die bestehenden Wander- und Fahrradrouten spielt vor allem der Vennbahnweg eine besondere Rolle (vgl. Projekt 2.6). Durch die bessere Anbindung an das Zentrum von Roetgen besteht die Chance, dessen touristisches Potenzial für den Ortskern zu nutzen.



1. Preis Wettbewerb Grepp 2,
Octagon Architekturkollektiv



AUSBAU FUSS- UND RADWEGENETZ

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
270.720,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
270.720,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Förderung ortsnaher Freizeit- und Erholungsangebote
- Förderung Nahmobilität

3.2 SICHERUNG LANDSCHAFTSFENSTER

Das Ortsbild von Roetgen zeichnet sich neben der offenen Bebauungsstruktur und den langen, aus topografischen Gründen oftmals geschwungenen Straßen auch durch die bewusste Freihaltung bzw. Nichtbebauung von Parzellen oder auch von Teilen der Parzellen aus.

Diese Baulücken eröffnen immer wieder den Blick in die umliegende Eifelandschaft und prägen das Ortsbild. Solche Landschaftsfenster finden sich in der südlichen Hauptstraße und in der Rosentalstraße. Bei zukünftiger Betrachtung müssen Nachverdichtungspotenziale und die Erhaltung des Ortsbildes abgewogen werden.

Die Erhaltung von Landschaftsfenstern wurde ausführlich in dem 2017 vom Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH erstellten Gestaltungsgutachten thematisiert und ist in der konkreten Umsetzung Gegenstand des Bebauungsplanes Ortskern Roetgen, der parallel zum ISEK aufgestellt wird.



Landschaftsfenster an der Hauptstraße,
Foto RaumPlan

SICHERUNG LANDSCHAFTSFENSTER

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
0,00 Euro

Förderung
keine

förderfähige Kosten
0,00 Euro

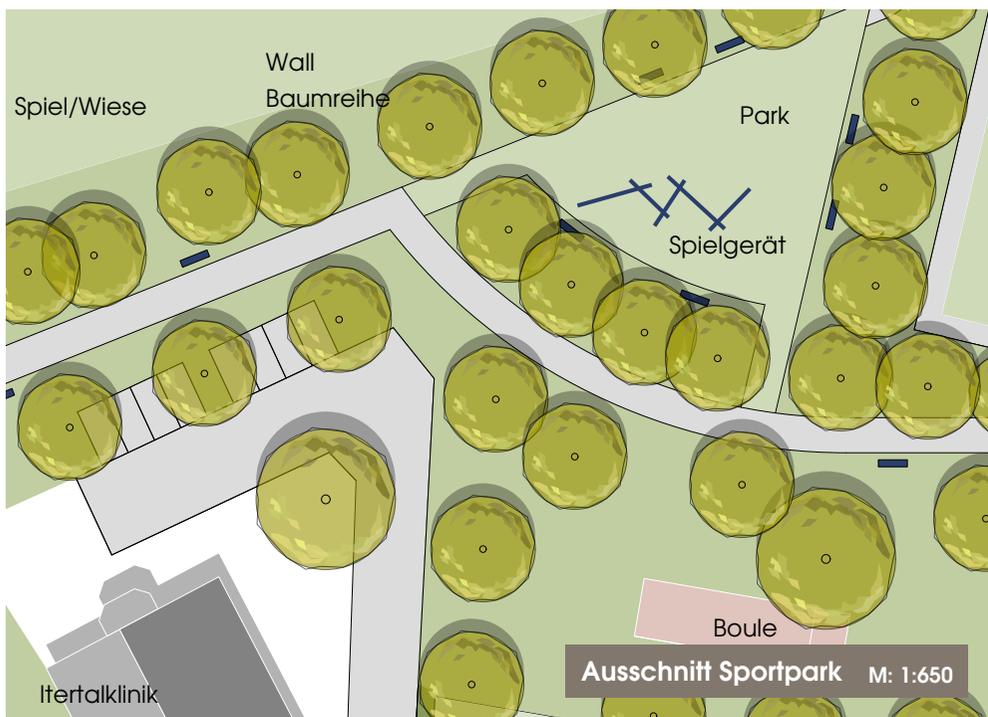
Priorisierung
mittlere Priorität



3.3 AUFWERTUNG SPORT ZUM SPORTPARK



Entwurf Sportpark M: 1:1750



Der Sport spielt in der dörflichen Gemeinde Roetgen mit ihrer vielfältigen Vereinsstruktur, aber auch im Zusammenhang mit den Schulen eine besondere Rolle. Diese spiegelt sich ebenfalls in der exponierten Lage des Sportes mitten im Ortskern wider.

Die Lage der Sportanlagen im Ortskern von Roetgen bietet gleichzeitig ein großes Potenzial für eine mit den Einrichtungen des Ortskerns vernetzte, öffentliche Grünanlage. In ihrer aktuellen Ausbildung sind die Sport-

flächen jedoch weitgehend von ihrer Umgebung abgeschottet und wirken wie eine Insel im Zentrum. Die großen Freiflächen sind in ihrem Umfeld von außen nicht wahrnehmbar.

Das Grundkonzept des Sportparks baut auf der Öffnung, Durchwegung und Vernetzung mit der Umgebung auf. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven, innerörtlichen, öffentlichen Grünfläche beziehungsweise Parkanlage. Dazu werden die existierenden Sportflächen mit Brachflächen im

Wiedevonn sowie Flächen um Feuerwehr, Schützenhalle und Seniorenzentrum zu einem Sportpark zusammengefasst.

Der Sportpark verfügt über Zugänge vom Rathausplatz und Wervicq-Platz, von der Rosentalstraße und dem Neubaugebiet Wiedevonn, von der Jennepeterstraße, dem Seniorenzentrum und von der neuen Schützenhalle bzw. Feuerwehr, sodass von allen Richtungen aus eine gute Erreichbarkeit besteht.

Die Parkanlage wird punktuell mit regional- und landschaftstypischen Baumreihen, Hecken und Pflanzenstrukturen attraktiv gestaltet. Das Sportangebot wird ergänzt durch Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen. Entlang der Wege entstehen neue niederschwellige Angebote. Der existierende Lärmschutzwall zu den Wohngebieten wird als landschaftstypische Baumkulisse ausgebildet.

AUFWERTUNG SPORT ZUM SPORTPARK

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
504.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
504.000,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB Modernisierung und Instandhaltung privater Gebäude - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Grün und Klimaschutz
- Förderung ortsnahe Freizeit- und Erholungsangebote

3.4 ÖFFNUNG PFARRGARTEN

Der Pfarrgarten südlich der katholischen Kirche stellt eine der wenigen (halb-)öffentlichen Grünflächen im Ortskern von Roetgen dar und verfügt über großes Potenzial für eine öffentliche Nutzung. In seiner derzeitigen Gestaltung ist er jedoch von außen kaum wahrnehmbar und wirkt eher versteckt und unscheinbar.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern neben der Kirche bietet sich für den Garten ein Konzept für eine gemeinschaftliche Nutzung an. Ein Vorschlag aus den Bürgerwerkstätten ist die Gestaltung der Fläche als Familienspielplatz, der als Treffpunkt für Jung und Alt fungieren kann.



ÖFFNUNG PFARRGARTEN

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
243.360,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
243.360,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB Modernisierung und Instandhaltung privater Gebäude - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Grün und Klimaschutz
- Förderung ortsnaher Freizeit- und Erholungsangebote

3.5 STÄRKUNG GRÜN IM STRASSENRAUM

Öffentliches Grün ist im Ortskern von Roetgen nur in geringem Maße vorhanden. Die Maßnahmen zur Stärkung des Grüns beziehen sich auf Baumpflanzungen in den Straßen- und Platzräumen sowie der Gestaltung privater Außenräume und Grünflächen mit eifeltypischen (Grün-)Elementen.

Das Projekt Stärkung des Grüns im Straßenraum steht in enger Verbindung zu den Projekten des Handlungsfeldes 2. Die dortigen Projekte basieren auf der Stärkung von Gestalt- und Aufenthaltsqualität, die mit mehr Grün und der Anpassung an den Klimawandel einhergehen. Dieses Projekt zielt auf punktuelle Maßnahmen zur Begrünung und Anpflanzung von Bäumen, die keinem der anderen Projekte zugeordnet sind.

Weiterhin ist die Gestaltung des privaten Grüns in den Vorbereichen der Gebäude Thema des parallel laufenden Bebauungsplanes. Zudem bietet das Hofprogramm Fördermöglichkeiten für private Grünmaßnahmen (vgl. Projekt 4.4).



STÄRKUNG GRÜN IM STRASSENRAUM

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
60.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
60.000,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Anpassung an den Klimawandel
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen

3.6 NEUGESTALTUNG BAHNHOFSAREAL

Der ehemalige Bahnhof von Roetgen liegt in unmittelbarer Nähe zum Vennbahnweg und verfügt über eine kleine Gastronomie mit Außenbewirtung, die in den Sommermonaten sehr gut angenommen und insbesondere von den Nutzern des Radweges besucht wird.

Das Bahnhofareal verfügt über ein großes Potenzial für Freizeit- und Tourismus, aber auch als mögliche Mobilitätsstation. Eine erste Konzeptstudie liegt bereits vor. Diese wurde im Jahr 2019 von dem Büro ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH entwickelt und beinhaltet mehrere Varianten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten.

Ein Problem bei der Umsetzung von Maßnahmen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen. Das Bahnhofareal einschließlich der Vennbahntrasse ist belgisches Hoheitsgebiet. Das Projekt ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig, steht aber konzeptionell in engem Zusammenhang mit dem ISEK Ortskern Roetgen. Eine mögliche Förderung im Rahmen europäischer Förderprogramme wie der Interreg-Förderung wird geprüft.



Cafe am alten Bahnhof,
Foto RaumPlan

NEUGESTALTUNG BAHNHOFSAREAL

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
2.732.760,00 Euro

Förderung
Sonderprogramme

förderfähige Kosten
0,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität



Für den Ortskern von Roetgen wird die Aufstellung einer Gestaltungssatzung empfohlen. Diese kann auf dem 2017 vom Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH erstellten Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen aufbauen und gibt Vorgaben zur Ortsbildpflege.

Die Gestaltungssatzung beinhaltet zeichnerische und fotografische Darstellungen mit Erläuterungen und Anregungen zur ortstypischen Gestaltung der Fassaden in Proportion, Materialität und Farbe ebenso wie Vorschläge für Werbung, Licht und Gestaltung des grünen Ortsbildes (Bäume und Hecken). Ziel ist der Erhalt des Charakters des Roetgener Ortskerns und die Stärkung, Pflege und Entwicklung des Ortsbildes.

Die Gestaltungssatzung ist ein wichtiges Instrument der Bauberatung und zeigt den gestalterischen sowie den rechtlichen Rahmen für das Fassadenprogramm auf: Gefördert werden Maßnahmen, die mit den Zielen der Gestaltungssatzung für den Ortskern Roetgen übereinstimmen.



4.1 GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN

GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
25.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
25.000,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

- Profilierung und Standortaufwertung
- Gestaltung Ortsbild
- Stärkung Identifikation

4.2 SANIERUNG ORTSTYPISCHER GEBÄUDE

Die als ortstypisch eingestuftten Gebäude Roetgens machen inklusive der Baudenkmale (5 Prozent) und der denkmalwerten Gebäude (10 Prozent) insgesamt fast 75 Prozent des Bestandes aus. Diese Gebäude tragen maßgeblich zum Charakter des Ortsbildes von Roetgen bei. Im Ortskern sind etwa 37 Prozent der Gebäude im mittleren und etwa 6 Prozent im schlechten Zustand. Vereinzelte Leerstände und der Verfall von ortstypischen Gebäuden beeinflussen das Ortsbild negativ.

Ziel der Sanierung des Ortskerns ist die Erhaltung und Erneuerung wertvoller Altbausubstanz, die energetische Gebäudesanierung, die gestalterische Aufwertung von ortsuntypischen Gebäuden und der Klimaschutz. Das kann im Einzelnen auch durch Abbruch und maßstäblichen Wiederaufbau im Sinne des regionalen Bauens erreicht werden. Als Instrumente stehen dabei die Energie- und Bauberatung (vgl. Projekt 4.3), das Fassaden- und Hofprogramm (vgl. Projekt 4.4) sowie die KfW-Förderinstrumente im Stadtumbauegebiet zur Verfügung.



SANIERUNG ORTSTYPISCHER GEBÄUDE

Projekträger
privat

Gesamtkostenschätzung
22.364.800,00 Euro

Förderung
z.T. KfW-Förderung

förderfähige Kosten
0,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität



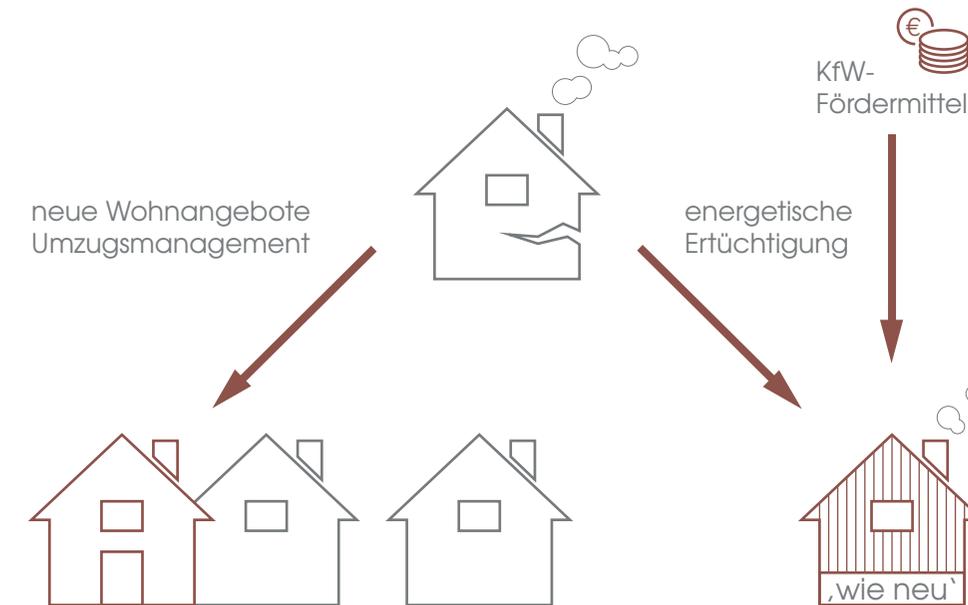
4.3 ENERGIE- UND BAUBERATUNG

Die Energie- und Bauberatung dient als Beratungsangebot für private Eigentümer von Immobilien zur Unterstützung der Altbauerneuerung und des Denkmalschutzes, Entwicklung und Umsetzung von Ideen für die Umnutzung leerstehender Gebäude, sowie zur Aktivierung von Neubau- und Nachverdichtungspotenzialen.

Dabei geht die Energie- und Bauberatung gezielt auf die Eigentümer von Gebäuden mit Sanierungsstau zu und informiert über energetische Sanierungsmaßnahmen, barrierefreie Grundrissgestaltung und neue Formen des Wohnens und Arbeitens im Ortskern. Im Fokus stehen ortsbildprägende Gebäude und die Förderung von regionalem Bauen nach den Kriterien der Gestaltungssatzung des Ortskerns von Roetgen (vgl. Projekt 4.1).

Außerdem werden interessierten Eigentümern die verschiedenen Fördermöglichkeiten aufgezeigt, dazu zählt neben den KfW-Förderungen auch die Städtebauförderung, die durch die Lage im Stadtumbaugebiet in Form des Fassaden- und Hofprogramms (vgl. Projekt 4.4) wahrgenommen werden kann.

Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes für Roetgen ist die Einrichtung eines kommunalen Klimaschutzmanagements vorgesehen (vgl. Pro-



jekt 4.5). Hier bestehen Synergien mit der Energie- und Bauberatung.

ENERGIE- UND BAUBERATUNG	
Projektträger	öffentlich
Gesamtkostenschätzung	120.000,00 Euro
Förderung	Städtebauförderung
förderfähige Kosten	120.000,00 Euro
Priorisierung	hohe Priorität

Förderzugang	
Besondere städtebauliche Maßnahmen - Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement	
<ul style="list-style-type: none"> • aktives aufsuchendes Beratungsangebot • aufzeigen von Fördermöglichkeiten • Förderung privates Engagement • energetische Gebäudesanierung und Klimaschutz 	

4.4 FASSADEN- UND HOFPROGRAMM



historische Hofanlage, Hauptstraße 83-89,
Foto RaumPlan

Das Fassaden- und Hofprogramm richtet sich an Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Stadtumbaugebietes. Sie haben die Möglichkeit, Zuschüsse zur Erneuerung von Außenwänden, Fenstern, Türen, Dächern und Hofflächen zu erhalten. Förderfähig sind Maßnahmen auf vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen. Die Förderanträge werden gemeinsam mit der Energie- und Bauberatung vorbereitet und anschließend bei der Gemeinde Roetgen eingereicht.

Grundlage für die Förderung im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms ist die Entwicklung einer kommunalen Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung von privaten Fassaden und Freiflächen im Plangebiet. Ein Förderkriterium ist die Einhaltung der Ziele der Gestaltungssatzung. Außerdem ist eine maximale Obergrenze der Förderung zu definieren. Eine ergänzende Inanspruchnahme verschiedener Fördertöpfe ist möglich und erwünscht. Gefördert werden:

- Kosten einer fachlichen Beratung, Planung und Betreuung durch einen Architekten, Fachingenieur oder Fachplaner, jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten
- Instandsetzung und Modernisierung von Fassaden, sowie dazu erforderliche Vorarbeiten (Reinigen, Verputzen, Streichen),
- der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung erhaltenswerter ursprünglicher Fassaden- und Fenstergliederungen,
- Instandsetzung und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben,
- Gestaltung von Gärten, Vorgärten und öffentlich zugänglichen Innenhöfen,
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und Gebäudeteilen, Verbesserung von Zugängen oder Durchwegungen, Entsiegelung von Hofflächen.

FASSADEN- UND HOFPROGRAMM

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
473.065,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
473.065,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB – Profilierung und Standortaufwertung

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
- Profilierung, Standortaufwertung
- Aktivierung privater Eigentümer
- energetische Gebäudesanierung, Klimaschutz
- Stärkung Grün, Entsiegelung

4.5 KLIMASCHUTZKONZEPT | KLIMASCHUTZMANAGEMENT

Im Jahr 2014 wurde für die Gemeinde Roetgen im städteregionalen Verbund ein Klimaschutzkonzept erstellt. Dieses beinhaltete neben einer Analyse der Ausgangssituation und einer CO₂-Bilanzierung Aussagen über Potenziale der Emissionsminderung. Ebenfalls Teil des Konzeptes waren ein Maßnahmenprogramm, mögliche Beteiligungsformate zur Entwicklung der Maßnahmen sowie eine Evaluation der Effekte der Maßnahmen nach einer Umsetzung. Das Klimaschutzkonzept beinhaltet die Empfehlung an die Gemeinde, einen Klimaschutzmanager einzustellen, um die Umsetzung des Konzeptes zu begleiten.¹

Die Gemeinde plant eine Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes und die Einrichtung eines Klimaschutzmanagements. Die Zuständigkeiten dieser Stelle umfassen neben dem allgemeinen Klimaschutz auch die Themen Mobilität und Bauen. Das Neubaugebiet ‚Grepp 2‘ ist als Ressourcenschutzsiedlung geplant. Dort fungiert der Klimaschutzmanager ebenfalls als ein wichtiger Ansprechpartner bei der Umsetzung. Der Klimaschutzmanager begleitet außerdem den Prozess der Umsetzung des ISEKs.

¹ Gertec / Essen, Planersocietät / Dortmund, 02.2014.



Naturraum in Roetgen,
Foto RaumPlan

KLIMASCHUTZKONZEPT | KLIMASCHUTZMANAGEMENT

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
400.000,00 Euro

Förderung
keine

förderfähige Kosten
0,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität



4.6 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Durch die historisch gewachsene Struktur Roetgens als weitläufiges Straßendorf mit offener Bebauung gibt es im Plangebiet mehrere Nachverdichtungspotenziale auf bisher freien Parzellen. Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass sich diese Bereiche vor allem zwischen Bahnhof- und Rosentalstraße sowie an der nördlichen und südlichen Hauptstraße befinden.

Für die Nachverdichtung wird eine hohe Qualität mit regional- und eifeltypischen Bauten angestrebt, die zudem den ortstypischen Maßstab wahrt und auf die Gestaltungssatzung abgestimmt ist (vgl. Projekt 4.1). Unter dem Aspekt des Klimaschutzes sind für das neue Bauen hohe energetische Standards vorgesehen. Die potenziellen Bauflächen eröffnen die Chance, neue attraktive und zielgruppenspezifische Angebote wie Einzelhandel und / oder Gastronomie in zentralen Lagen zu schaffen und so den Ortskern zu stärken.

Die sich im Stadtumbaugebiet befindlichen Nachverdichtungspotenziale verfügen geschätzt über ca. 110 Wohneinheiten, ausgehend von einer durchschnittlichen Wohneinheit mit 100 m².

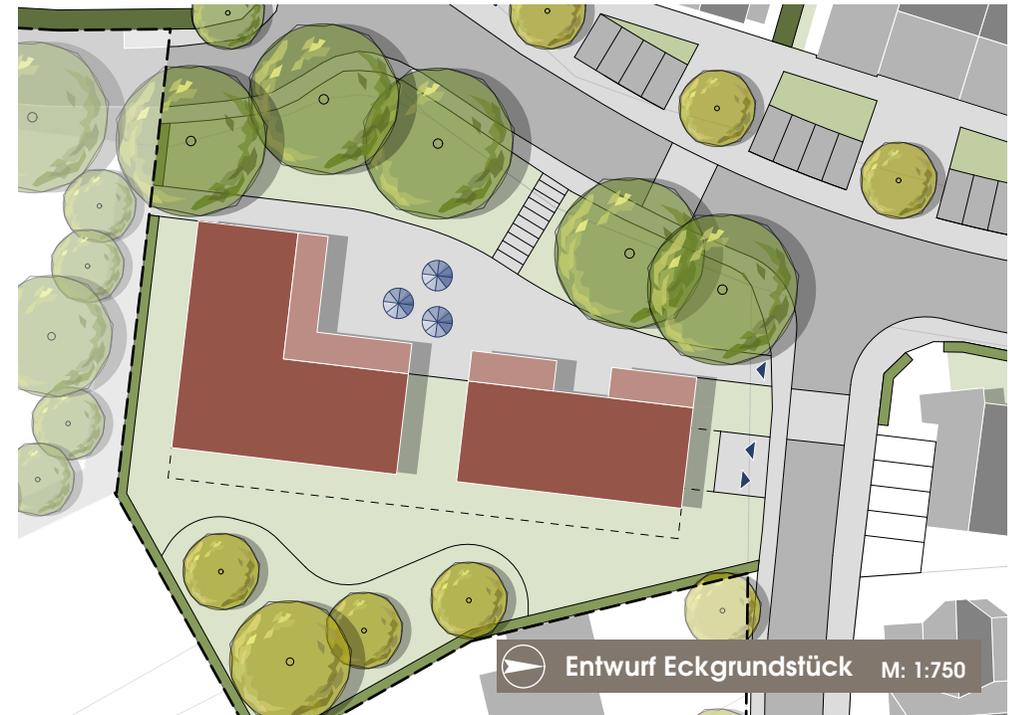
Ein größeres Nachverdichtungspotenzial außerhalb des Plangebietes

ist das Neubaugebiet ‚Grepp 2‘, welches südöstlich gelegen ist und unmittelbar an den Ortskern anbindet. Das neue Wohngebiet, das auf der Basis des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt wird, ist als Ressourcenschutzsiedlung geplant und stellt eine erhebliche Erweiterung des Wohnraumangebotes dar.

In den folgenden Seiten werden die strategisch bedeutenden Nachverdichtungspotenziale näher behandelt. Parallel zum ISEK wird der Bebauungsplan Nr. 35 Ortskern aufgestellt.



4.6.1 ECKGRUNDSTÜCK LAMMERSKREUZSTRASSE



Das bisher unbebaute Eckgrundstück an der Einmündung Lammerskreuzstraße / Hauptstraße bietet Potenzial für eine Wohnbebauung mit einer besonderen Erdgeschossnutzung für kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Die Baukörper orientieren sich in ihrem Maßstab an der vorhandenen ortstypischen Bebauung. Die Straßenflucht wird von Norden durch ein traufständiges Langhaus aufgenommen, an das sich ein Winkelhofhaus anschließt, welches dem leicht kurvenartigen

Straßenverlauf einen südlichen Abschluss gibt.

Der große Baumbestand entlang der Böschung zur Hauptstraße hin wird erhalten und der hofartige Vorbereich der Gebäude kann als Außengastronomie genutzt werden. Der Geländeversprung wird über eine Treppe aufgenommen und bietet zusätzlich die Möglichkeit der Unterbringung einer Tiefgarage.

4.6.2 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL NÖRDLICHE HAUPTSTRASSE

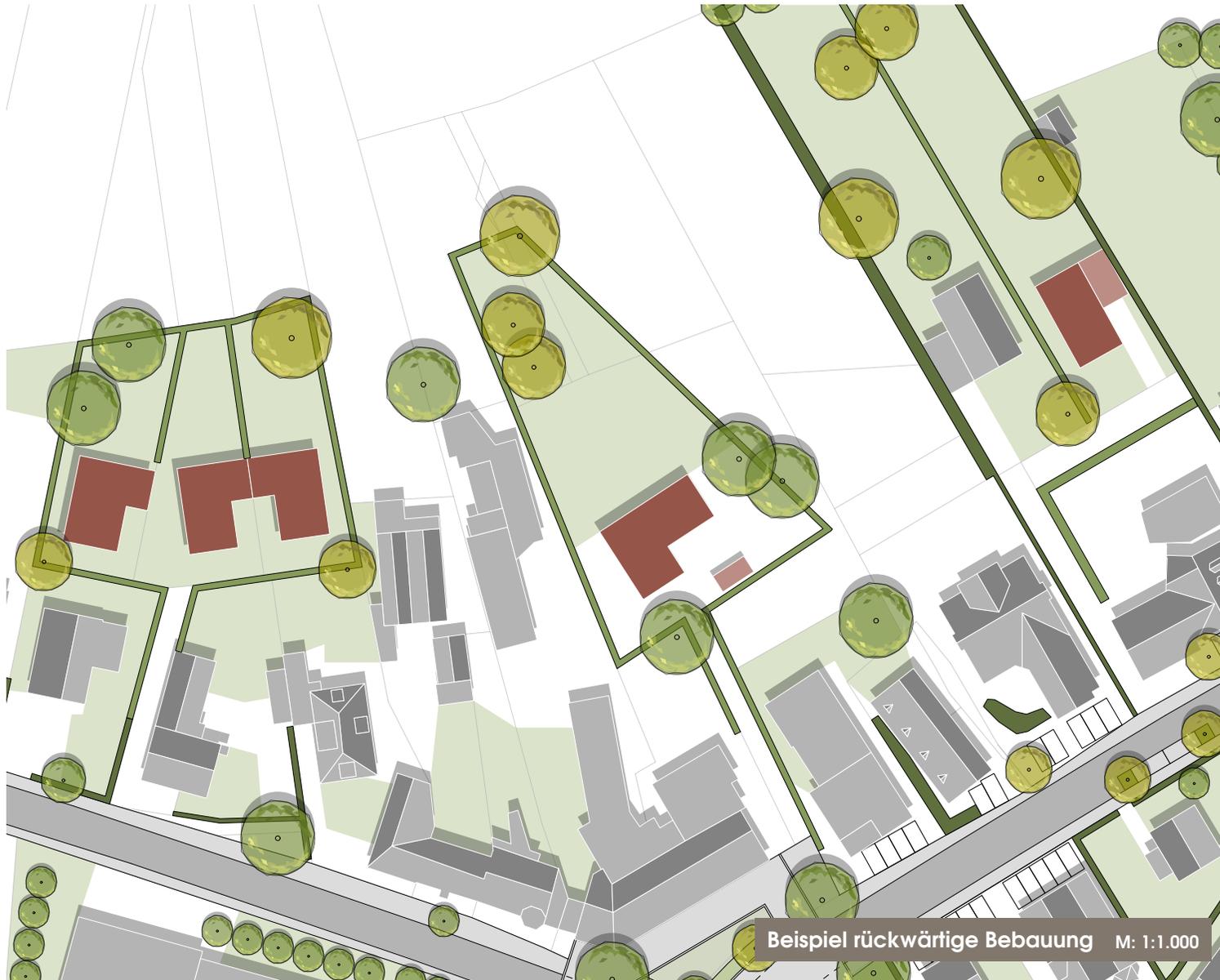
Im Bereich der nördlichen Hauptstraße zwischen den Häusern 90 und 96 bietet sich das Potenzial, einen Wohnanger ähnlich der weiter südlich liegenden Häuser 74 bis 82 anzulegen. Der Anger besteht aus fünf langhausähnlichen Gebäuden, die jeweils mit ortstypischen Hecken abgegrenzt werden können und über private Außenbereiche verfügen. Der Anger bildet eine gemeinschaftlich nutzbare platzartige Situation, auf der ein größerer Baum gepflanzt werden kann. Zudem werden die Bestandsbäume auf den Grundstücken erhalten.

Das sich an der südwestlichen Ecke des Angers befindliche historische Wegekreuz verbleibt an seinem jetzigen Standort und wird zusätzlich von zwei Bäumen eingefasst.



Entwurf Nördl. Hauptstraße 1 M: 1:750

4.6.3 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG HAUPTSTRASSE



Im rückwärtigen Bereich zwischen Hauptstraße und Rommelweg bietet sich an einigen Stellen die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe an. Diese ist beispielhaft im Plan dargestellt. Die neuen Gebäude verfügen über große private Grünflächen und können über Stichwege von der Hauptstraße aus erschlossen werden und bieten so ein weiteres Nachverdichtungspotenzial, welches sich vor allem für Wohnnutzung eignet.

Die Bebauung im Hinterland der Hauptstraße ist zudem ein Thema, welches im parallel laufenden Bebauungsplan über die Größe der Baufenster sowie der Lage der Baugrenzen geregelt wird.

4.6.4 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL ROSENTALSTRASSE

Im Bereich zwischen Rosentalstraße und Bahnhofstraße befindet sich eine weitere, unbebaute Fläche mit Nachverdichtungspotenzial in strategisch bedeutender Lage. Dort ist in Verbindung mit der Anlage eines Vorplatzes der evangelischen Kirche (vgl. Projekt 2.4) eine attraktive Bebauung mit großen privaten Grünflächen vorgesehen, die von der Bahnhofstraße aus über eine Stichstraße erschlossen wird.

Zum Platz hin ist eine raumbildende maßstäbliche Bebauung als Gegenüber zur Kirche geplant, im Hinterland entsteht ein schmaler grüner Anger. Bäume und Heckenpflanzungen betonen den ortstypischen Charakter des Neubaugebietes. Ein Weg verbindet die Bahnhofstraße mit dem Kirchvorplatz an der Rosentalstraße. Dieses Areal ist auch für geförderten Wohnungsbau geeignet.

Der Vorschlag für die Platzaufweitung vor der evangelischen Kirche liegt auf einem Grundstück, welches sich im Kircheneigentum befindet. Das Ziel ist die Platzgestaltung im Zuge einer Bebauung zu realisieren und ein attraktives Kirchemfeld zu schaffen. Die Platzaufweitung ist kein Förderprojekt.



NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
18.473.000,00 Euro

Förderung
keine

förderfähige Kosten
0,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität



5 | PROZESSSTEUERUNG



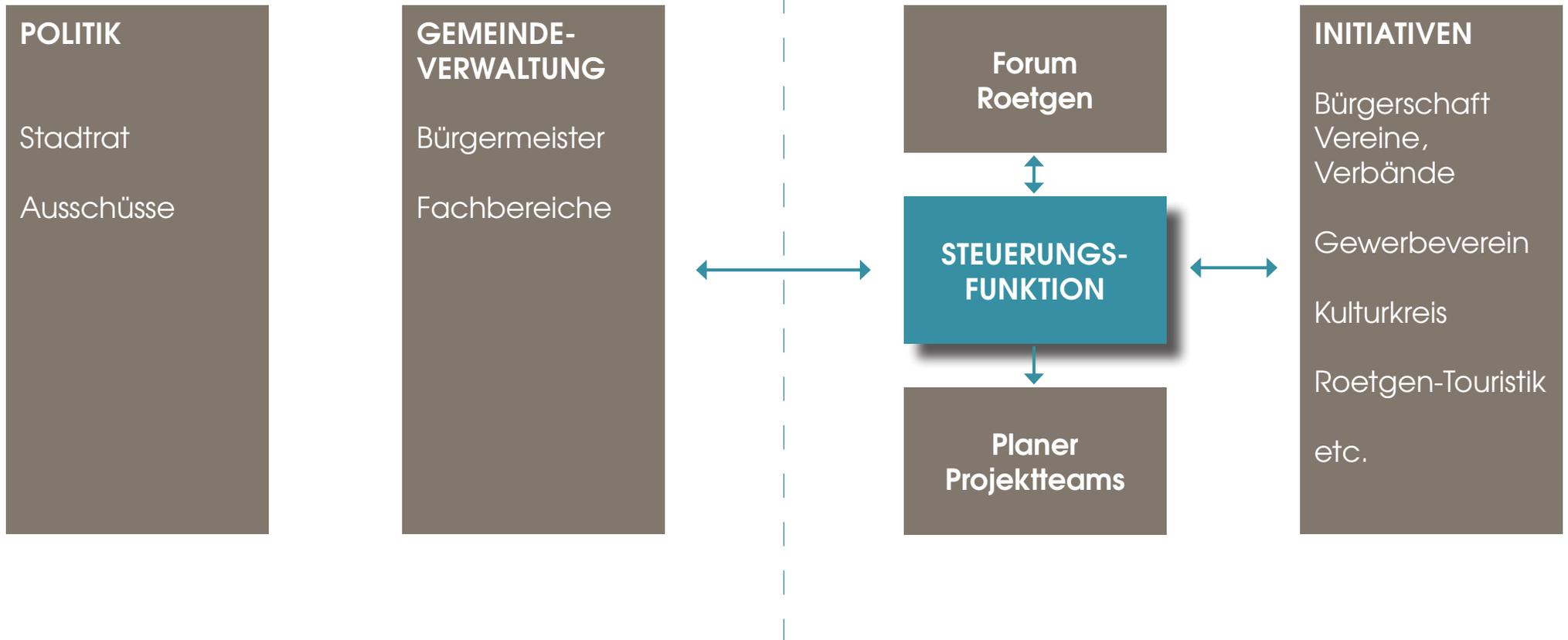
ROETGEN - TOR ZUR EIFEL

Im Prozess der Umsetzung der Fortschreibung des ISEKs gibt es zwei verschiedene Ebenen: Die Gemeinde mit ihren politischen Institutionen und der Verwaltung auf der einen Seite sowie bürgerschaftliche Akteure, Initiativen, die Energie- und Bauberatung und Planer / Projektteams auf der anderen Seite. An der Schnittstelle der beiden Ebenen wird bei der Gemeinde Roetgen eine Steuerungsgruppe angesiedelt, welche die Verantwortung für die Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten trägt und eine größtmögliche Transparenz zwischen den verschiedenen Akteuren sicherstellt.

Das Zentrumsmanagement beinhaltet die Umsetzung, Koordination und Qualitätskontrolle (vgl. Projekt 1.3). Die Aufgabe des Zentrumsmanagements ist die inhaltliche Positionierung, Umsetzung, Koordination und Qualitätskontrolle und die Präsenz im Ortskern während des Förderzeitraums. Ein Ansprechpartner wird zur Verfügung gestellt, der insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Bürger die Öffentlichkeitsarbeit sicherstellt. Zusätzlich ist eine Projektsteuerung erforderlich. Die Projektsteuerung kann separat oder in Kombination mit dem Zentrumsmanagement erfolgen.

Die Evaluation der Gesamtmaßnahme wird von der Steuerungsgruppe in Kooperation mit dem Zentrumsmanagement durchgeführt. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde wird die Strategie und die Notwendigkeit geplanter Maßnahmen und Projekte überprüft und eine Erfolgskontrolle für die abgeschlossenen Projekte durchgeführt, um zu gewährleisten, dass die gewünschten Wirkungen der Maßnahmen und Projekte erfolgreich umgesetzt werden und um zu überprüfen, ob weitere Handlungsfelder nötig sind.

Die Evaluation ist die Voraussetzung für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Ortskern Roetgen (vgl. Projekt 1.1). Im Planungsprozess können äußere Umstände den zeitlichen Ablauf beeinflussen, eine Verschiebung der Prioritäten hervorrufen und die Anpassung der Konzeption erfordern. Im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs können Projektziele und Prioritäten nachjustiert werden und gegebenenfalls am Ende des Förderzeitraumes eine Verlängerung der Förderung beantragt werden.



6 | ANLAGE



KOSTENÜBERSICHT

		Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	Sonstiges (€)
FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN - Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung					
1.1 Städtebauliche Planung		125.000,00	125.000,00	50.000,00	
1.2 Marketingkonzept Ortskern		30.000,00	30.000,00	12.000,00	
1.3 Zentrumsmanagement und Projektsteuerung		320.000,00	320.000,00	128.000,00	
1.4 Erhalt und Stärkung kleinteiliger Nutzungsstruktur					
1.5 Erhalt und Stärkung öffentlicher Einrichtungen					9.025.000,00
1.6 Aktivierung Bürgerschaft					
1.6.1 Verfügungsfond		20.000,00	10.000,00		10.000,00
1.6.2 Tag der Städtebauförderung		7.500,00	7.500,00	3.000,00	
	Summe:	502.500,00	492.500,00	193.000,00	9.035.000,00

GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME - Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit					
2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept		35.000,00	35.000,00	14.000,00	
2.2 Neugestaltung Ortsmitte Marktplatz - Rathausplatz		3.706.240,00	3.706.240,00	1.482.496,00	
2.3 Neugestaltung Hauptstraße		1.295.580,00	1.295.580,00	518.232,00	
2.4 Neugestaltung Rosentalstraße		258.720,00	258.720,00	103.488,00	
2.5 Neugestaltung Jennepeterstraße Taschenplatz		897.840,00	897.840,00	359.136,00	
2.6 Anbindung Vennbahnweg		219.000,00	219.000,00	87.600,00	
2.7 Gestaltung Ortseingänge		180.000,00	180.000,00	72.000,00	
	Summe:	6.592.380,00	6.592.380,00	2.636.952,00	0,00

Gesamtkosten (€) förderfähige städtischer Sonstiges
 Kosten (€) Anteil 40 % (€) (€)

LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ - Umwelt, Naherholung und Tourismus

3.1 Ausbau Fuß- und Radwegenetz		270.720,00	270.720,00	108.288,00	
3.2 Sicherung Landschaftsfenster					
3.3 Aufwertung Sport zum Sportpark		504.000,00	504.000,00	201.600,00	
3.4 Öffnung Pfarrgarten		243.360,00	243.360,00	97.344,00	
3.5 Stärkung Grün im Straßenraum		60.000,00	60.000,00	24.000,00	
3.6 Neugestaltung Bahnhofsareal					2.732.760,00
	Summe:	1.078.080,00	1.078.080,00	431.232,00	2.732.760,00

BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ - Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

4.1 Gestaltungssatzung Ortskern		25.000,00	25.000,00	10.000,00	
4.2 Sanierung ortstypischer Gebäude		22.364.800,00			22.364.800,00
4.3 Energie- und Bauberatung		120.000,00	120.000,00	48.000,00	
4.4 Fassaden- und Hofprogramm		473.065,00	473.065,00	189.226,00	
4.5 Klimaschutzkonzept Klimaschutzmanagement					400.000,00
4.6 Nachverdichtungspotenziale		18.473.000,00			18.473.000,00
	Summe:	41.455.865,00	618.065,00	247.226,00	41.237.800,00

Gesamtkosten (€) förderfähige städtischer Sonstiges
 Kosten (€) Anteil 40 % (€) (€)

GESAMT					
Handlungsfeld 1		502.500,00	492.500,00	193.000,00	9.035.000,00
Handlungsfeld 2		6.592.380,00	6.592.380,00	2.636.952,00	0,00
Handlungsfeld 3		1.078.080,00	1.078.080,00	431.232,00	2.732.760,00
Handlungsfeld 4		41.455.865,00	618.065,00	247.226,00	41.237.800,00
	Summe:	49.628.825,00	8.781.025,00	3.508.410,00	53.005.560,00

FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN - Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

1.1 Städtebauliche Planung

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Städtebauliche Planung*	100.000,00	100.000,00	100.000,00	
Fortschreibung**	25.000,00	25.000,00	25.000,00	
Summe:		125.000,00	125.000,00	50.000,00

* Kosten aus Auftrag, ** Schätzkosten

1.2 Marketingkonzept Ortskern

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Marketingkonzept Ortskern*	30.000,00	30.000,00		
Summe:		30.000,00	30.000,00	12.000,00

* Schätzkosten

1.3 Zentrumsmanagement und Projektsteuerung

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr (psch.) (€)	Kosten gesamt (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Zentrumsmanagement und Projektsteuerung*	5	64.000,00	320.000,00	320.000,00		
Summe:				320.000,00	320.000,00	128.000,00

* Tagessatz 640,00 € x 2 Tage x 40 Wochen x 5 Jahre, zuzügl. 5 % Nebenkosten, zuzügl. 19 % MwSt.

1.4 Erhalt und Stärkung kleinteiliger Nutzungsstruktur

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Erhalt und Stärkung kleinteiliger Nutzungsstruktur	0,00	0,00	0,00	
Summe:		0,00	0,00	0,00

1.5 Ergänzung und Stärkung öffentlicher Einrichtungen

			Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Rathaus			25.000,00		
Feuerwehr			6.500.000,00		
KiTa			2.500.000,00		
Summe:			9.025.000,00	0,00	0,00

1.6 Aktivierung Bürgerschaft

	Kosten (psch.) (€)		Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Aktivierung Bürgerschaft*	0,00		0,00		
Summe:			0,00	0,00	0,00

* Projekt baut auf ehrenamtlichen Engagement auf

1.6.1 Verfügungsfond

	Kosten* (psch.) (€)		Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest 50 % (€)
Verfügungsfond*	20.000,00		20.000,00		
Summe:			20.000,00	10.000,00	10.000,00

* Schätzkosten

1.6.2 Tag der Städtebauförderung

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr (psch.) (€)	Kosten gesamt (€)		Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Tag der Städtebauförderung*	5	1.500,00	7.500,00		7.500,00		
Summe:					7.500,00	7.500,00	3.000,00

* Werbemittel, Plakate, Moderation etc.

GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME - Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Mobilitäts- und Verkehrskonzept*	35.000,00	35.000,00		
Summe:		35.000,00	35.000,00	14.000,00

* Kosten entsprechend Angebotsanfrage

2.2 Neugestaltung Ortsmitte*

Beschreibung	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Summe:					3.706.240,00	3.706.240,00	1.482.496,00

2.2.1 Neugestaltung Marktplatz

Grunderneuerung	3.200,0	310,00	992.000,00	198.400,00	1.190.400,00		
Ausstattung	3.200,0	50,00	160.000,00	32.000,00	192.000,00		
Sonderelemente / Zulagen	Brunnen (Bestand)		148.000,00	29.600,00	177.600,00		
Summe:					1.560.000,00	1.560.000,00	624.000,00

2.2.2 Neugestaltung Rathausplatz

Grunderneuerung	4.070,0	310,00	1.261.700,00	252.340,00	1.514.040,00		
Ausstattung	4.070,0	50,00	203.500,00	40.700,00	244.200,00		
Sonderelemente / Zulagen	Brunnenelement		240.000,00	48.000,00	288.000,00		
Summe:					2.046.240,00	2.046.240,00	818.496,00

* Kosten entsprechend Anlage

2.2.3 Wettbewerb Ortsmitte

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Wettbewerb Ortsmitte*	100.000,00	100.000,00		
Summe:		100.000,00	100.000,00	40.000,00

* Kosten entsprechend Angebotsanfrage

2.3 Neugestaltung Hauptstraße*

Beschreibung	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Summe:					1.295.580,00	1.295.580,00	518.232,00

2.3.1 Südliche Hauptstraße

Grunderneuerung	486,0	250,00	121.500,00	24.300,00	145.800,00		
Ausstattung	486,0	30,00	14.580,00	2.916,00	17.496,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					163.296,00	163.296,00	65.318,40

Straßenfläche 4.860 qm x 0,1= 486 qm

2.3.2 Mittlere Hauptstraße | Ortseingang Lammerskreuzstraße

Grunderneuerung	2.575,0	280,00	721.000,00	144.200,00	865.200,00		
Ausstattung	2.575,0	30,00	77.250,00	15.450,00	92.700,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					957.900,00	957.900,00	383.160,00

Straßenfläche 4.580 qm x 0,5 = 2.290 qm, 285 qm Platzfläche

2.3.3 Nördliche Hauptstraße

Grunderneuerung	519,0	250,00	129.750,00	25.950,00	155.700,00		
Ausstattung	519,0	30,00	15.570,00	3.114,00	18.684,00		
Summe:					174.384,00	174.384,00	69.753,60

Straßenfläche 5.185 qm x 0,1= 519 qm

* Kosten entsprechend Anlage

2.4 Neugestaltung Rosentalstraße		Beschreibung	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenkosten 20 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	
		Grunderneuerung	770,0	250,00	192.500,00	38.500,00	231.000,00			
		Ausstattung	770,0	30,00	23.100,00	4.620,00	27.720,00			
		Sonderelemente / Zulagen								
Straßenfläche 7.700 qm x 0,1 = 770 qm							Summe:	258.720,00	258.720,00	103.488,00

* Kosten entsprechend Anlage

2.5 Neugestaltung Jennepeterstraße Taschenplatz*		Beschreibung	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenkosten 20 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	
		Grunderneuerung**	2.580,0	250,00	645.000,00	129.000,00	774.000,00			
		Ausstattung**	2.580,0	40,00	103.200,00	20.640,00	123.840,00			
		Sonderelemente / Zulagen								
* Kosten entsprechend Anlage							Summe:	897.840,00	897.840,00	359.136,00

**Straßenfläche 5.160 qm x 0,5 = 2.580 qm

2.6 Anbindung Vennbahnweg*		Beschreibung	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenkosten 20 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	
		Grunderneuerung	730,0	250,00	182.500,0	36.500,00	219.000,00			
		Ausstattung	730,0	30,00	21.900,0	4.380,00	26.280,00			
		Sonderelemente / Zulagen								
Bahnhofstraße + angrenzende Flächen 2.915 qm x 0,25 = 730 qm							Summe:	219.000,00	219.000,00	87.600,00

* Kosten entsprechend Anlage

2.7 Gestaltung Ortseingänge*

Bauneben- Gesamtkosten förderfähige städtischer
 Kosten (psch.) (€) kosten 20 % (€) (€) Kosten (€) Anteil 40 % (€)

Summe: **180.000,00** **180.000,00** **72.000,00**

2.7.1 Ortseingang Rosentalstraße

Gestaltung Ortseingang Rosentalstraße		50.000,00	10.000,00	60.000,00		
Summe:				60.000,00	60.000,00	24.000,00

2.7.2 Ortseingang Jennepeterstraße

Gestaltung Ortseingang Jennepeterstraße		50.000,00	10.000,00	60.000,00		
Summe:				60.000,00	60.000,00	24.000,00

2.7.3 Ortseingang Hauptstraße

Gestaltung Ortseingang Hauptstraße		50.000,00	10.000,00	60.000,00		
Summe:				60.000,00	60.000,00	24.000,00

* Schätzkosten

ANLAGE

Baukosten*

Baukosten/
(€/qm)

Beschreibung

Projekte

Grunderneuerung

Grunderneuerung Straße 1. Ordnung	250,00		Südliche Hauptstraße, Rosentalstraße, Jennepeterstraße, Nördliche Hauptstraße, Ortseingänge
Grunderneuerung Straße 2. Ordnung	280,00		Mittlere Hauptstraße Ortseingang Lammerskreuzstraße
Grunderneuerung Platz 1. Ordnung	280,00		Platzaufweitung an der Kapelle, Platzaufweitung ev. Kirche
Grunderneuerung Platz 2. Ordnung	310,00		Marktplatz, Rathausplatz

Ausstattung

Ausstattung 1. Ordnung	30,00	wenige Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume, etc.)	Südliche Hauptstraße, Mittlere Hauptstraße Ortseingang Lammerskreuzstraße, Nördliche Hauptstraße Platzaufweitung an der Kapelle, Rosentalstraße Platzaufweitung ev. Kirche, Jennepeterstraße, Ortseingänge
Ausstattung 2. Ordnung	50,00	besondere Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume, etc.)	Marktplatz, Rathausplatz

* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten

LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ - Umwelt und Naherholung

3.1 Ausbau Fuß und Radwegenetz*

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 %	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	
Ausbau Wegenetz	2.820,0	80,00	225.600,00	45.120,00	270.720,00			
Ausstattung	2.820,0	30,00	84.600,00	16.920,00	101.520,00			
* Kosten entsprechend Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten					Summe:	270.720,00	270.720,00	108.288,00

3.2 Sicherung Landschaftsfenster

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Sicherung Landschaftsfenster	0,00	0,00		
Summe:		0,00	0,00	0,00

3.3 Aufwertung Sport zum Sportpark*

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 %	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	
Grunderneuerung**	3.000,0	80,00	240.000,00	48.000,00	288.000,00			
Grunderneuerung***	3.000,0	40,00	120.000,00	24.000,00	144.000,00			
Ausstattung	3.000,0	20,00	60.000,00	12.000,00	72.000,00			
Sonderelemente / Zulagen								
* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten, ohne Grunderwerb					Summe:	504.000,00	504.000,00	201.600,00

** 50% parkartig gestaltete Flächen

*** 50% nur begrünte Flächen

3.4 Öffnung Pfarrgarten*		Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (I)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)	
Grunderneuerung		1.560,0	80,00	124.800,00	24.960,00	149.760,00			
Ausstattung		1.560,0	50,00	78.000,00	15.600,00	93.600,00			
Sonderelemente / Zulagen									
* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten, ohne Grunderwerb						Summe:	243.360,00	243.360,00	97.344,00

3.5 Stärkung Grün im Strassenraum*		Anzahl	Baukosten/ Stück	Baukosten gesamt (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)		
Baumpflanzung		30	2.000,00	60.000,00	60.000,00				
* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten						Summe:	60.000,00	60.000,00	24.000,00

3.6 Neugestaltung Bahnhofsareal*		Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (I)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtisches Invest (€)	
Grunderneuerung**		3.560,0	280,0	996.800,0	199.360,00	1.196.160,00			
Grunderneuerung***		10.670,0	80,0	853.600,0	170.720,00	1.024.320,00			
Ausstattung		14.230,0	30,0	426.900,0	85.380,00	512.280,00			
* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten						Summe:	2.732.760,00	2.732.760,00	2.732.760,00

** 14.230 qm Gesamtfläche x 0,25= 3.560 qm, Platzfläche 1. Ordnung

*** 14.230 qm Gesamtfläche x 0,75= 10.670 qm, Grünfläche

BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ - Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

4.1 Gestaltungssatzung Ortskern

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Gestaltungssatzung Ortskern*	25.000,00	25.000,00	25.000,00	
* Schätzkosten		Summe:	25.000,00	10.000,00

4.2 Sanierung ortstypischer Gebäude

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest (€)
Sanierung ortstypischer Gebäude*	22.364.800,00	22.364.800,00		
* 90 Gebäude, Berechnung siehe Anlage abzüglich Fassadenprogramm		Summe:	22.364.800,00	22.364.800,00

4.3 Energie- und Bauberatung

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr (psch.) (€)	Kosten gesamt (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Energie- und Bauberatung*	5,0	24.000,00	120.000,00	120.000,00		
* Tagessatz 640,00 € x 1 Tag x 30 Wochen x 5 Jahre, zuzügl. 5 % Nebenkosten, zuzügl. 19 % MwSt.				Summe:	120.000,00	48.000,00

4.4 Fassaden- und Hofprogramm

	Kosten (psch.) (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil 40 % (€)
Fassadenprogramm*	391.500,00		391.500,00	
Hofprogramm**	81.565,00		81.565,00	
* Teilnahmequote 25%, ** Teilnahmequote 25%, Berechnung siehe Anlage		Summe:	473.065,00	189.226,00

4.5 Klimaschutzkonzept | Klimaschutzmanagement

Dauer (Jahre) Kosten pro Jahr (psch.) (€) Kosten gesamt (€) Gesamtkosten (€) förderfähige Kosten (€) städtischer Anteil 40 % (€)

Klimaschutzmanagement	5,00	80.000,00	400.000,00		400.000,00		
Summe:					400.000,00	0,00	0,00

4.6 Nachverdichtungspotenziale

Grundfläche (qm) Ge-schosse BGF (qm) Baukosten/ (€/qm) Baukosten-gesamt (€) Bauneben-kosten 16 % (€) Gesamtkosten (€) förderfähige Kosten (€) privates Invest (€)

Bahnhofstraße 6		300,0	2,5	750,0	1.300,00	975.000,00	156.000,00	1.131.000,00			
Rosentalstraße 5a		90,0	2,5	225,0	1.300,00	292.500,00	46.800,00	339.300,00			
Rosentalstraße 5b		90,0	2,5	225,0	1.300,00	292.500,00	46.800,00	339.300,00			
Rosentalstraße 9		860,0	2,5	2.150,0	1.300,00	2.795.000,00	447.200,00	3.242.200,00			
Rosentalstraße 16		300,0	2,5	750,0	1.300,00	975.000,00	156.000,00	1.131.000,00			
Rosentalstraße 44a		180,0	2,5	450,0	1.300,00	585.000,00	93.600,00	678.600,00			
Hauptstraße 13		200,0	2,5	500,0	1.300,00	650.000,00	104.000,00	754.000,00			
Hauptstraße 52-54		575,0	2,5	1.437,5	1.300,00	1.868.750,00	299.000,00	2.167.750,00			
Hauptstraße 53		700,0	2,5	1.750,0	1.300,00	2.275.000,00	364.000,00	2.639.000,00			
Hauptstraße 81		160,0	2,5	400,0	1.300,00	520.000,00	83.200,00	603.200,00			
Hauptstraße 92-94		675,0	2,5	1.687,5	1.300,00	2.193.750,00	351.000,00	2.544.750,00			
Sonstiges (vgl. Broschüre 4.6.3)		770,0	2,5	1.925,0	1.300,00	2.502.500,00	400.400,00	2.902.900,00			
Summe:									18.473.000,00	0,00	18.473.000,00

6 | ANLAGE

Nachverdichtung Grepp 2	Anzahl Gebäude	Grundfläche (qm)	Ge-schosse	BGF (qm)*	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten-gesamt (€)	Bauneben-kosten 16 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest (€)
Kompakthaus	25	160,0	2,5	10.000,0	1.500,00	15.000.000,00	2.400.000,00	17.400.000,00		
Langhaus	12	150,0	1,5	2.700,0	1.500,00	4.050.000,00	648.000,00	4.698.000,00		
Doppelhaus	9	144,0	2,5	3.240,0	1.500,00	4.860.000,00	777.600,00	5.637.600,00		
Winkelhaus	6	192,0	1,5	1.728,0	1.500,00	2.592.000,00	414.720,00	3.006.720,00		
Generationenhaus	5	312,0	2,5	3.900,0	1.500,00	5.850.000,00	936.000,00	6.786.000,00		
Geschäftshaus	2	312,0	3,5	2.184,0	1.500,00	3.276.000,00	524.160,00	3.800.160,00		
Summe:								41.328.480,00	0,00	41.328.480,00

* Gesamt-BGF aller Gebäude eines Typs

ANLAGE

4.2 Sanierung ortstypischer Gebäude

	Grundfläche (qm)	Ge- schosse	BGF (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 16 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest (€)
Gebäude in schlechtem Zustand (12 Gebäude)	2.000	2,0	4.000,0	1.000,00	4.000.000,00	640.000,00	4.640.000,00		
Gebäude in mittlerem Zustand (78 Gebäude)	17.980	2,0	35.960,0	500,00	17.980.000,00	2.876.800,00	20.856.800,00		
Summe:							25.496.800,00	0,00	25.496.800,00

4.4 Fassaden- und Hofprogramm

	Anzahl Gebäude	Fläche (qm)	Baukosten*/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 16 % (€)	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest (€)	
Summe:							3.784.500,00	1.892.250,00	3.311.435,00

4.4.1 Fassadenprogramm

Fassade Referenzgebäude (2,0 Geschosse)	1	200,0							
Fassadensanierung (90 Gebäude)	90	18.000,0	150,00	2.700.000,00	432.000,00	3.132.000,00			
Summe:							3.132.000,00	1.566.000,00	2.740.500,00

Förderung max. 50% der Baukosten / Teilnahmequote 25%

Fassadensanierung mit Förderung (25%)						783.000,00	391.500,00	391.500,00	
Fassadensanierung ohne Förderung (75%)						2.349.000,00		2.349.000,00	
Summe:							3.132.000,00	391.500,00	2.740.500,00

4.4.2 Hofprogramm

Hof Referenzgebäude (10mx15m)	1	150,0							
Hofprogramm (50 Höfe)	50	7.500	75,00	562.500,00	90.000,00	652.500,00			
Summe:							652.500,00	326.250,00	570.935,00

Förderung max. 50 % der Baukosten / Teilnahmequote 25%

Hofsanierung mit Förderung (25%)						163.125,00	81.562,50	81.562,50	
Hofsanierung ohne Förderung (75%)						489.375,00		489.375,00	
Summe:							652.500,00	81.562,50	570.937,50

PROJEKTPRIORISIERUNG

HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

- 1.1 städtebauliche Planung *höchste Priorität*
- 1.2 Marketingkonzept Ortskern *höchste Priorität*
- 1.3 Zentrumsmanagement und Projektsteuerung *höchste Priorität*
- 1.4 Erhaltung und Stärkung kleinteiliger Nutzungsstruktur *höchste Priorität*
- 1.5 Ergänzung und Stärkung öffentlicher Einrichtungen *hohe Priorität*
- 1.6 Aktivierung Bürgerschaft *hohe Priorität*

HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM U. KLIMASCHUTZ

Umwelt, Naherholung und Tourismus

- 3.1 Ausbau Fuß- und Radwegenetz *mittlere Priorität*
- 3.2 Sicherung Landschaftsfenster *mittlere Priorität*
- 3.3 Aufwertung Sport zum Sportpark *mittlere Priorität*
- 3.4 Öffnung Pfarrgarten *mittlere Priorität*
- 3.5 Stärkung Grün im Straßenraum *mittlere Priorität*
- 3.6 Neugestaltung Bahnhofsareal *hohe Priorität*

HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

- 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept *höchste Priorität*
- 2.2 Neugestaltung Ortsmitte | Marktplatz - Rathausplatz *hohe bis höchste P.*
- 2.3 Neugestaltung Hauptstraße *mittlere bis hohe Priorität*
- 2.4 Neugestaltung Rosentalstraße *mittlere Priorität*
- 2.5 Neugestaltung Jennepeterstraße | Taschenplatz *mittlere Priorität*
- 2.6 Anbindung Vennbahnweg *hohe Priorität*
- 2.7 Gestaltung Ortseingänge *mittlere Priorität*

HANDLUNGSFELD 4 | BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

- 4.1 Gestaltungssatzung Ortskern *hohe Priorität*
- 4.2 Sanierung ortstypischer Gebäude *hohe Priorität*
- 4.3 Energie- und Bauberatung *hohe Priorität*
- 4.4 Fassaden- und Hofprogramm *hohe Priorität*
- 4.5 Klimaschutzkonzept | Klimaschutzmanagement *hohe Priorität*
- 4.6 Nachverdichtungspotenziale | neue Wohnformen *mittlere Priorität*

