

Gemeinde Roetgen
Der Bürgermeister
FB 6 - Bauverwaltung

Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

Bebauungsplan Nr. 35 – „Ortskern“

Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern“ beschlossen.

Die Planungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, liegen beim FB 6 - Bauverwaltung der Gemeinde Roetgen, Rathaus, Hauptstraße 55, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung aus.

Alle Unterlagen können ebenso im Bürgerportal der Gemeinde Roetgen unter der Rubrik „Bauleitplanverfahren“ eingesehen werden:

<https://buengerportal.roetgen.de/dokumente>

Das ursprüngliche Ortszentrum Roetgens liegt im Bereich der Haupt- und Rosentalstraße, hat aber in den letzten Jahren an Bedeutung eingebüßt. Der klassische Ortskern, in dem sich Handel-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen konzentrieren und der den prägnanten Teil des öffentlichen Lebens eines Ortes aufnimmt, ist in dieser Form nur noch bedingt vorhanden. Insbesondere ein maßgeblicher Teil des Einzelhandelsangebotes befindet sich an der Bundesstraße, wohingegen im näheren Umfeld von Rathaus und Marktplatz großräumige Freiflächen und Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung stehen. Diese ziehen die Bevölkerung in die Dorfmitte, da sie durch die Nutzung für z.B. öffentliche und sportliche Veranstaltungen Grundlage für das soziale und kulturelle Leben und damit die Dorfgemeinschaft darstellen. Der verbliebene Einzelhandel und vorhandene Gastronomiebetriebe erreichen dieses Ziel nur bedingt. Die aktuelle Entwicklung im Ortszentrum durch größere (z.B. Aufgabe des Sparkassengebäudes und die damit verbundenen Neubaumaßnahmen) aber auch kleinere Bauvorhaben gibt den Anlass, die künftige städtebauliche Entwicklung stärker an ortstypischen Siedlungsstrukturen zu orientieren, um dem Bedeutungsverlust entgegenzuwirken und das baukulturelle Erbe des Siedlungskerns nachhaltig zu sichern. Zudem wird aufgrund steigender Grundstückspreise sowie einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen und neuen Wohnmodellen zunehmend die Ausnutzung der Grundstücke nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert.

Insofern ist eine städtebauliche Steuerung erforderlich, um nicht die ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Strukturen zu überformen und somit den über Jahrhunderte in einem ganz eigenen Wirkungsgefüge entstandenen Charakter des Ortes zu verlieren. Vor diesem Hintergrund wurde das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen University beauftragt, ortsbildprägende Gestaltparameter für die Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte zu analysieren und zu bewerten. Das 2017 erarbeitete Gestaltgutachten stellt die besondere Bedeutung und die Wechselwirkungen von Architektur, Städtebau und Freiraum auf die Qualität der regionalen Baukultur dar:

- für die Wohn- und Lebensqualität am Ort,
- für die regionale Identität der Eifel und der Gemeinde Roetgen,
- für die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere für Fremdenverkehr und Tourismus,
- für die Profilierung des besonderen Charakters der verschiedenen Ortslagen.

Auf Basis des Gestaltgutachtens soll für die weiteren Entwicklungsmaßnahmen ein Rahmen gesetzt werden, der die Kontinuität der bisherigen historischen Entwicklung auch unter zeitgemäßen Anforderungen gewährleistet. Als weiterer Baustein ist für das Jahr 2020 die Erarbeitung eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes (DIEK) vorgesehen.

Vor dem genannten Hintergrund ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB zur Erhaltung des vorhandenen Ortsteils sowie zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll die zentrale Versorgungs- und Wohnfunktion des Ortskerns durch Aufwertung der Umfeldqualität sowie ortstypischen Gestaltung gestärkt, die Orientierung durch Sicherung von Blickbeziehungen zu ortsbildprägenden Gebäuden bzw. in offene Bereiche gestützt und Nachverdichtungspotentiale und -grenzen definiert werden.

Mögliche Steuerungselemente sind:

- die städtebauliche Dichte (Definition von Nachverdichtungspotentialen),
- die Bauweise (offene Bauweise) und Position der Gebäude auf dem Grundstück, Definition von minimalen bzw. maximalen Grundstücksgrößen, der seitliche Abstand der Gebäude von den Grundstücksgrenzen,
- maximale Gebäudekubaturen und Dachformen,
- Gestaltung und Ausstattung der privaten Freiflächen (Anteil versiegelter Flächen, Bepflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen),
- Ausbau bzw. Ausbaustandard der Verkehrsflächen (Fahrbahnbreiten, Begrünung im öffentlichen Raum).

Konkrete Festsetzungsvorschläge werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Regelverfahren vorgesehen. Entsprechend wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung während des Bauleitplanverfahrens zeitgleich eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu erlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 hat eine Größe von etwa 18,7 ha und umfasst Flächen entlang der Haupt- und der Rosentalstraße im Ortszentrum Roetgens. Das Plangebiet orientiert sich an der im Gestaltgutachten ermittelten Abgrenzung des Ortskerns, erweitert um den Bereich der nordöstlich angrenzenden Hauptstraße. Der Abschnitt entlang der Hauptstraße erstreckt sich von der Kreuzung mit dem Rommelweg im Norden bis zur Kreuzung mit der Mittelstraße im Süden. Der Abschnitt entlang der Rosentalstraße grenzt östlich an das Baugebiet 'Im Rummel' und schließt im Kreuzungsbereich an die Hauptstraße an. Solitärbauten mit öffentlichkeitswirksamem Nutzungszweck, für die in den vergangenen Jahren eigene Planverfahren durchgeführt wurden (Einzelhandelsstandort an der Rosentalstraße, Kloster/Schule an der Kreuzung Haupt-/Jennepeterstraße) oder für die eigens darauf zugeschnittene Verfahren absehbar sind (Feuerwehrgerätehaus) wurden aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs herausgenommen. Die genaue Abgrenzung kann der Übersichtskarte entnommen werden.

Roetgen, den 22.11.2019

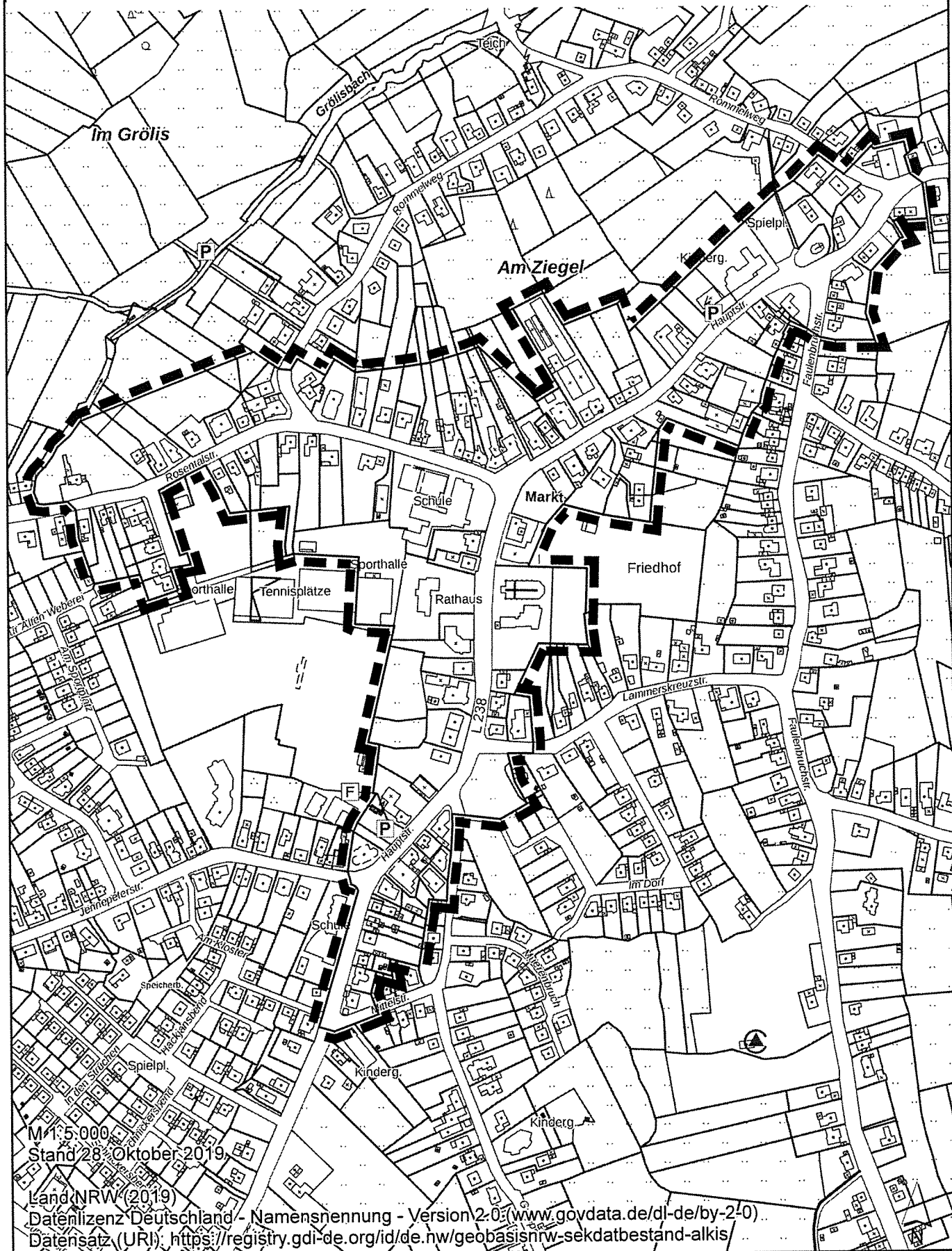
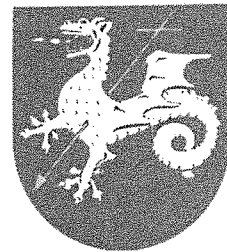


Klaus

Der Bürgermeister

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 35 'Ortskern'



M 1:5.000
Stand 28. Oktober 2019

Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): <https://registry.gdi-de.org/id/de.nw/geobasisnrw-sekdatbestand-alkis/>