

Öffentliche Bekanntmachung

14. Änderung des Flächennutzungsplans – „Vennhof“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 die Aufstellung des 14. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan beschlossen. Nachfolgend wurde in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Planungsanlass ist die städtebauliche Neuentwicklung für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B258. Für das Plangebiet im Kreuzungsbereich der Bundesstraße und der Faulenbruchstraße soll eine Verdichtung und Erweiterung von gemischten Bauflächen ermöglicht werden.

Das bestehende Gebäude Faulenbruchstraße 1 (Vennhof 1) wurde in der Vergangenheit erfolgreich revitalisiert mit gemischten gewerblichen Nutzungen sowie Wohnungen. Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt weiterhin eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Entwicklung des Vennhofs 1. Im Änderungsbereich soll das Bestandsgebäude um weitere Baukörper ergänzt werden, um eine bedarfsgerechte Nachverdichtung der Grundstücksflächen längs der B258 zu erzielen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 32 „Vennhof“ geschaffen werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ zugunsten einer gemischten Baufläche an die städtebauliche Entwicklung angepasst.

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Roetgen und befindet sich nördlich der Bundesstraße (B 258) im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße und nördlich anschließenden Grundstücken. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die gemischt genutzte Bebauung an der Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie derzeit noch unbebaute Flächen im Norden (B-Plan 34). Im Westen grenzen Gartenflächen der benachbarten Bebauung an, nordwestlich liegt das Wohngebiet an der Hermann-Josef-Cosler-Straße. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der beigefügten kartographischen Unterlage.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021.

Am 08.03.2022 hat der Gemeinderat nach Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund nachträglich notwendiger Anpassungen erfolgte eine erneute Abwägung zu einzelnen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderats am 21.06.2022. Die übrigen Einzelabstimmungen aus der Ratssitzung am 08.03.2022 wurden nochmals bestätigt.

Die Bekanntmachung sowie Verfahrensunterlagen, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht sowie die diesem Verfahren zugrunde gelegten Umweltinformationen können auf der gemeindlichen Internetseite unter der Rubrik „Bauleitplanverfahren“ eingesehen werden:

<https://www.roetgen.de/rat-und-verwaltung/bauleitplanverfahren/>

Alle Unterlagen liegen ebenso in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 beim FB 6 - Bauverwaltung der Gemeinde Roetgen, Rathaus, Hauptstraße 55, während der Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht und zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich aus.

In den Planungsunterlagen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Bei Bedarf sind diese ebenfalls in der o.g. Dienststelle während der Dienststunden bzw. nach Terminabstimmung einsehbar.

Aktueller Hinweis:

Aufgrund der Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von SARS-CoV-2 ist zum aktuellen Zeitpunkt vor einem Besuch der Bauverwaltung eine Terminabsprache vorzunehmen. Zudem gilt für das Betreten des Rathauses die Pflicht zum Tragen einer Mund-Nasen-Maske.

Sofern diese Regelung auch weiterhin für den o.g. Offenlagezeitraum Bestand hat, gilt dies ebenfalls für evtl. gewünschte Einsichtnahmen. Eine telefonische Abstimmung unter 02471 – 1830 ist somit zwingend erforderlich.

Folgende umweltbezogene Gutachten liegen zum derzeitigen Verfahrensstand für das 14. Änderungsverfahren „Vennhof“ des Flächennutzungsplans vor:

Thema	Urheber	Umweltinformation
Natur und Landschaft	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan	Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1), Stand 04.02.2021
Verkehr	Ingenieurgruppe IVV Oppenhoffallee 171 52066 Aachen	Verkehrsuntersuchung, Stand Dezember 2021
Schall	Peutz Consult GmbH Kolberger Straße 19 40599 Düsseldorf	Schallschutztechnische Untersuchung, Stand 29.07.2021
Wasser	Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH Monnetstraße 24 52146 Würselen	Entwässerungskonzept, Stand 12.11.2020 Lageplan zum Entwässerungskonzept, Stand 05.11.2020

Weiterhin sind bereits nachfolgende Umweltinformationen verfügbar:

Thema	Urheber	Umweltinformation
Entwurf Umweltbericht, Stand 20.07.2022	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</u> -Schutzgut Mensch -Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt -Schutzgut Boden, Fläche -Schutzgut Wasser -Schutzgut Klima und Luft -Schutzgut Kultur- und Sachgüter -Schutzgut Orts- und Landschaftsbild -Wechselwirkungen -Einsatz erneuerbarer Energien -Gefahrenschutz -Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen -Umgang mit Abfällen und Abwässern -In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten <u>Vermeidung und Ausgleich:</u> -Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen -Grünordnerische Maßnahmen <u>Zusätzliche Angaben:</u> -Untersuchungsmethoden/Fachgutachten -Hinweise auf Schwierigkeiten -Ergebnis der Umweltprüfung

Ausgleichsmaßnahmen

Das durch das parallel laufende Bebauungsplanverfahren Br. 32 „Vennhof“ entstehende Kompensationsdefizit von 40.692 Wertpunkten wird extern über das Ökokonto Net-01-Holzmühlheim im Kreis Euskirchen ausgeglichen. Es wird als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung und Erhalt von artenreichem Grünland mit der Lage Gemeinde Nettersheim, Gemarkung Holzmühlheim, Flur 2, Flurstücke 110 und 222 sowie Flur 4, Flurstücke 4 teilweise und 6 teilweise dem Plangebiet zugeordnet.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zum Entwurf des 14. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan vorgebracht werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Roetgen, den 22.09.2022

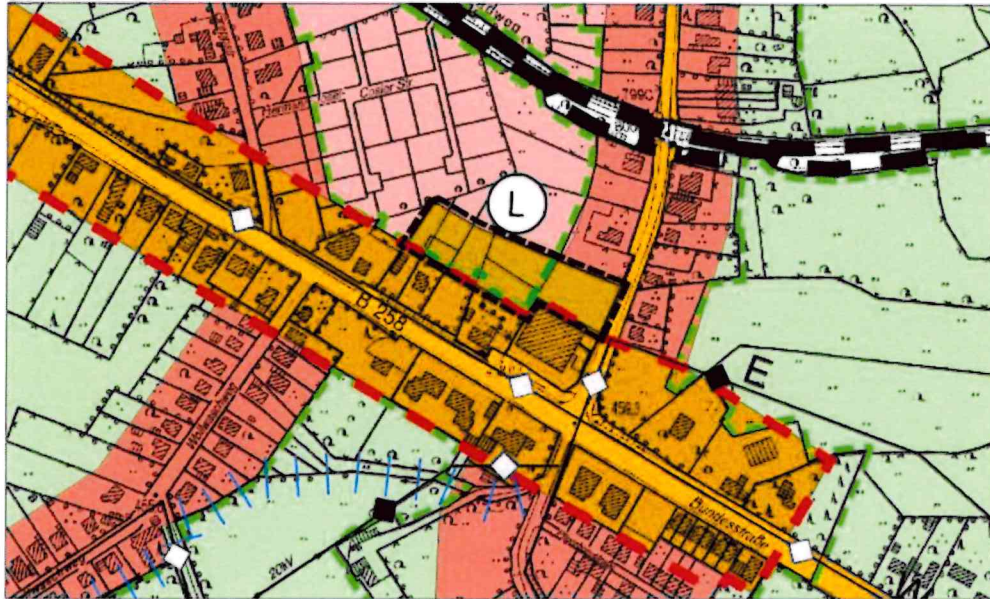
Der Bürgermeister



Klauss

Plangebiet:

geplante Darstellung



- Zeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbaufläche
 - aufgelockerte Wohnbaufläche
 - Gemischte Baufläche
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege**
- Straße
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**
- oberirdisch
 - unterirdisch
- E** Elektrizitätsleitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Schutzabstand Fließgewässer
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Landschaftsschutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - Siedlungsschwerpunkt
 - Grenze des Gemeindegebietes