

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 36

'Gewerbegebiet Am Vennstein'



Zusammenfassende Erklärung
Dezember 2021



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Roetgen verfügt über einen Gewerbestandort im Westen des Gemeindegebiets an der Bundesstraße 258. Aktuell stehen dort keine Flächen mehr für die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Verfügung. Erweiterungen bestehender Betriebe sind nur noch auf den betriebseigenen Flächen möglich. Es besteht jedoch eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken – sowohl seitens ansässiger als auch ansiedlungswilliger Betriebe von außerhalb. Diese Nachfrage kann im Gemeindegebiet zzt. nicht befriedigt werden. Ein über den Bestand hinausgehendes Flächenpotenzial bietet der Flächennutzungsplan nordwestlich und östlich des bestehenden Gewerbegebiets. Die Gemeinde Roetgen plant nun etwa 4,3 ha dieser Erweiterungsflächen für die künftige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Als Grundlage für die geplante Erweiterung wurde im Jahr 2020 ein Workshop durchgeführt, in dem ein erstes städtebauliches Konzept für die Erweiterung des Gewerbegebiets erarbeitet wurde. Für die weitere Entwicklung des Gewerbestandorts ist im nächsten Schritt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Zu diesem Zweck soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. 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.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 sowie die frühzeitige Beteiligung wurden am 25.03.2021 durch den Rat der Gemeinde Roetgen beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.04. bis 14.05.2021. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss vom 31.08.2021 in der Zeit vom 20.09. bis 22.10.2021. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung am 07.12.2021 gefasst.

3. Berücksichtigung der Stellungnahmen und der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit Anregungen zur Festsetzung ökologisch sinnvoller Maßnahmen (u.a. Einsatz regenerativer Energien, Dachbegrünung) vorgebracht. Es wurde sich kritisch zu den im Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der festgesetzten Eingrünung geäußert. Darüber hinaus wurden Ansiedlungswünsche in unterschiedlicher Form erklärt. Die Anregungen zur Festsetzung ökologisch sinnvoller Maßnahmen wurden in Teilen in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund planungsrechtlicher Einschränkungen oder der konstruktiv bedingten Umsetzbarkeit konnten nicht alle Vorschläge umgesetzt werden. Es wurde jedoch vorgesehen, diese im Rahmen der Grundstücksverhandlungen vertraglich zu sichern. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Ausnutzung der Fläche im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO. Für die übrigen Flächen wurden Vorgaben zur Begrünung festgesetzt. Die Ansiedlungswünsche wurden an eine parallel zum Bauleitplanverfahren tätige Kommission weitergeleitet, in der Kriterien

für die Grundstücksvergabe erarbeitet wurden. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich zur kriminaltechnischen Prävention, zur Versorgungssituation, zur Erschließung, dem Denkmalschutz, den Belangen von Natur und Landschaft und zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Den Anregungen wurde – soweit umsetzbar – gefolgt. Die Bemessung der internen Erschließung wurde nicht an die Forderungen angepasst, da durch die Bereitstellung von Fuß- und Radwegen abseits der Kfz-Erschließung der Platzbedarf im Straßenraum reduziert werden konnte. Baum- und Gehölzstandorte wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend berücksichtigt, lediglich im Bereich der Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet konnten Bäume nicht zum Erhalt gesichert werden. Aufgrund einer mangelnden Verfügbarkeit freier Gewerbeflächen im Gemeindegebiet ist aus Sicht der Gemeinde Roetgen die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB werden vor diesem Hintergrund höher gewichtet.

Im Rahmen der Offenlage wurden aus der Öffentlichkeit die Themen Artenschutz, Starkregen, Pflanzmaßnahmen und Immissionsschutz vorgebracht. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die Themen bereits im Vorfeld der Offenlage berücksichtigt. Hinsichtlich der – bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten – Forderung zur Festsetzung ökologisch sinnvoller Maßnahmen wurde nun um die Aufnahme der Maßnahmen in die Hinweise zum Bebauungsplan gebeten. Dies wurde – ergänzend zu der o.a. Verankerung in privatrechtlichen Verträgen – umgesetzt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden überwiegend Anregungen, denen bereits im Vorfeld der Offenlage gefolgt wurde oder Hinweise vorgebracht, die keine weitere Berücksichtigung erforderten. Die Bedenken zur Gestaltung des Straßenraums wurden erneut geäußert. An der Sachlage hatte sich im Vergleich zum Vorentwurf jedoch nichts verändert.

Die im Verfahren durchgeführte Eingriffsbilanz kommt im Ergebnis zu einem Wertdefizit von 720.333 Wertpunkten (nach Froelich & Sporbeck in Ludwig und Meinig 1991). Dieses soll multifunktional für Naturhaushalt und Landschaftsbild extern über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen sowie über Ökokonten der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in der StädteRegion Aachen und dem Kreis Euskirchen kompensiert werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt den entlang seiner Grenzen verlaufenden geschützten Landschaftsbestandteil ‚LB 2.4-52 Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17 Roetgener Heckenlandschaft‘ (hier entfallen lediglich einzelne Bäume im Zuge der Erschließung von Süden her) sowie den nach § 30 BNatSchG geschützten Quellbereich, der den Grölisbach speist. Auch ein außerhalb des Plangebiets gelegener geschützter Landschaftsbestandteil (ebenfalls nach § 30 BNatSchG geschützt) ‚LB 2.4-40 Wiesentümpel im Grünland nordwestlich des Gewerbegebietes Am genagelten Stein‘ wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und dient der Erweiterung eines bereits heute gewerblich genutzten Bereichs, an dessen bestehende Infrastrukturen angeknüpft werden kann. Gemäß Flächennutzungsplan stehen der Gemeinde Roetgen mit Ausnahme einer weiteren Entwicklungsfläche nördlich des bestehenden Gewerbegebietes keine anderen gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

Zudem wurden 2009 im Rahmen eines Standortvergleichs (BKR 2009) die ökologischen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen zweier Alternativflächen geprüft. Im Zuge dieser Untersuchung stellte sich das Gebiet „Am Vennstein“ als die zu bevorzugende Variante heraus.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, um die Erschließbarkeit und eine mögliche Flächenaufteilung zu prüfen. Aus den Varianten wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, die die planerische Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Die nicht weiter verfolgten Varianten beinhalteten ebenfalls entsprechende planerische Ansätze, die mit vergleichbaren Umweltauswirkungen verbunden gewesen wären.

Als weitere in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit wird im Zuge der Umweltprüfung der Prognose-Nullfall betrachtet (Beibehaltung der bisherigen Nutzungen).

5. Überwachung der Umweltauswirkungen

Das BauGB sieht vor, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Hierbei kann zunächst im Wesentlichen auf die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB (im Rahmen ihrer jeweiligen fachlichen Zuständigkeiten) zurückgegriffen werden. Diesbezüglich bittet die Gemeinde Roetgen die jeweiligen Ämter um Weitergabe entsprechender Informationen.

Zusätzlich erfolgt über einen Zeitraum von 15 Jahren nach Umsetzung der Bebauung eine Umsetzungskontrolle im 5-jahres-Intervall mit Erstellung eines Kurzberichtes mit den folgenden Prüfinhalten:

- Erhaltung der Gehölze,
- Umsetzung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen,
- Einhaltung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades

Unabhängig von diesen zeitlichen Fristen ist der im Plangebiet gelegene Quellbereich in langanhaltenden Trockenperioden zu beobachten, um ggf. eine ständige Versorgung mit einem Teilabschlag von Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken in den Quellbereich gewährleisten zu können.