

GEMEINDE ROETGEN



Zusammenfassende Erklärung zum

Bebauungsplan Nr. 32

„Vennhof“

Dezember 2024

Planungsbüro:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fan: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-planung.de

Gliederung

1. Zusammenfassende Erklärung.....	2
2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	2
3. Das Plangebiet	3
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
6. Planungsalternative.....	6
7. Satzungsbeschluss und Rechtskraft.....	6

1. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser wird die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden dargelegt. Des Weiteren sind die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, aus der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ erfolgte im Parallelverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vennhof“. Der Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Gemeinde Roetgen am 19.12.2024 rechtskräftig geworden.

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 ist eine städtebauliche Neuentwicklung vorgesehen, die bereits vor einigen Jahren von der Gemeinde Roetgen angestoßen wurde. In der damaligen Planung war für das Bestandsgebäude Faulenbruchstraße 1 die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit großflächigen Handelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen. Hierfür wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Das Bauleitplanverfahren kam jedoch nicht zum Abschluss.

Inzwischen wurde das bestehende Gebäude Faulenbruchstraße 1 (Vennhof 1) revitalisiert und integriert nun diverse Nutzungen, wie unter anderem eine Parfümerie, eine Spielhalle und Wohnen. Bei den Einzelhandelsnutzungen handelt es sich jeweils um kleinflächige Handelsbetriebe, die in der Summe ca. 687 m² Verkaufsfläche im Gebäude bilden. Von der Gemeinde Roetgen wird weiterhin eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes beabsichtigt. Das Bestandsgebäude an der Faulenbruchstraße 1 soll um weitere Baukörper ergänzt werden. An die vorhandenen Einzelhandelsnutzung soll nun nur noch eine untergeordnete Einzelhandelsnutzung im Anschluss an den Bestandsgebäuden ermöglicht werden, welche in Summe eine Verkaufsfläche von 800 m² im Plangebiet nicht übersteigt. Die weiteren anschließenden Flächen der beiden geplanten Baukörper sollen mischgebietstypische Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) aufnehmen. Einzelhandel soll jedoch in diesem Bereich ausgeschlossen werden. So kann eine bedarfsgerechte Nachverdichtung der Grundstücksflächen längs der B 258 erzielt werden.

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Vennhofes. Im Rahmen der Planung soll neben einer planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes des Vennhofes 1 und kleineren Anpassungsmöglichkeiten am Bestandsgebäude auch eine weitere mischgebietstypische Nutzung der an den Bestand angrenzenden Flächen vorbereitet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nahversorgung und einer lebenswerten Umwelt gegeben werden.

3. Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ liegt im Ortsteil Roetgen und befindet sich nördlich der Bundesstraße B 258 im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße und nördlich anschließenden Grundstücken. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich wird durch die Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie ein angrenzendes Wohngrundstück im Norden begrenzt.

Am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen. Im Zuge der Revitalisierung des Bestandsgebäudes wurde an der Bundesstraße (B 258) eine Stellplatzanlage errichtet, die über die B 258 als auch die Faulenbruchstraße erschlossen ist und durch weitere Stellplatzflächen nördlich sowie östlich des Bestandsgebäudes ergänzt wird. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Weide- bzw. Grünlandfläche genutzt. Zudem befindet sich im Westen des Plangebietes ein Wohnhaus.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet. Damit werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen hervorgehoben.

Für das Schutzgut Mensch sind Geruchsimmissionen in untergeordnetem Maße durch die umliegenden Gewerbenutzungen (z. B. Gastronomie) und die Straßen zu erwarten. Geräuschimmissionen bestehen infolge des Verkehrslärms, der durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 258 und der Faulenbruchstraße entsteht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohn- oder Mischgebiete werden im Nahbereich zur Bundesstraße deutlich überschritten, jedoch werden diese in rückwärtigen Teilen des Plangebietes durch den Abstand zur Bundesstraße deutlich weniger betroffen. Hier kann bei einer freien Schallausbreitung eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zumindest für Mischgebiete am Tag festgestellt werden. Bei Umsetzung der Planung und den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die bestehenden gewerblichen Strukturen im Südosten sowie die Grünlandflächen im Nordwesten des Plangebietes geprägt. Die unbebauten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind Grünlandflächen, die temporär als Weideflächen genutzt oder regelmäßig gemäht werden. Es handelt sich dabei um feuchte Ausprägungen von Intensivweide im nördlichen Bereich bzw. Intensivwiese mit Flatterbinsen im südlichen Bereich. Während die Feuchtwiesen bzw. -weiden eine eher mittlere ökologische Wertigkeit besitzen, kann den Hecken eine hohe Wertigkeit zugeschrieben werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ wurde von dem Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) durchgeführt, dessen Ergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung übernommenen Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Sicherheit artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Damit kann davon aus-

gegangen werden, dass bei Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der privaten Grünfläche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur Bestandssituation eine höhere Versiegelung vorbereitet. Jedoch sind bereits überbaute und versiegelte Flächen im Plangebiet vorhanden, sodass die natürlichen Bodentypen (Pseudogley) durch die anthropogene Überformung des Geländes im südlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes nicht mehr vorhanden sind und damit das Plangebiet vorbelastet anzusehen ist. Es sind zwar Auswirkungen vorhanden, auf das Schutzgut Boden / Fläche sind jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Nutzung des Plangebietes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Wie bereits bei dem Schutzgut Boden / Fläche erwähnt, kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, wodurch die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst wird. Durch die in der Planung zu erwartende Begrünung der Freibereiche kann der Wasserhaushalt jedoch regional ausgeglichen werden.

Auf das Schutzgut Klima und Luft sind bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar ist die Versiegelung neuer Flächen vorgesehen, jedoch werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und einem städtebaulichen Vertrag die Auswirkungen auf das Klima und die Luft eingeschränkt. So soll u. a. die vorgesehene Begrünung von Gebäuden sowie die festgesetzten Bäume innerhalb der Stellplatzflächen das Mikroklima verbessern. Während sich im städtebaulichen Vertrag der Vorhabenträger zu weitergehenden Anforderungen für neu zu errichtende Gebäude, die über die Mindestforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehen verpflichtet.

Da keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden derzeit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes anzunehmen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist überwiegend durch die parallel zu den Straßen vorhandene Bebauung geprägt. Durch die Neuplanung wird sich das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild verändern. So wird der neue Gebäudekomplex einen entsprechenden Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild ausbilden. Das geplante Vorhaben fügt sich demnach nicht unmittelbar in die Baustrukturen der näheren Umgebung ein, dennoch werden aufgrund der im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zu Gestaltung, Höhe und Baugrenzen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ursprünglich war die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Aufgrund aktueller Rechtsprechungen wurde jedoch aus Gründen der Rechtsicherheit die Aufstellung auf ein „Vollverfahren“ umgestellt, somit kein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02.03.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2021 wurden um Stellungnahme bis zum 30.04.2021 gebeten.

Am 08.03.2022 hat der Gemeinderat die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 11.11.2022 gebeten.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes war eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Stellen beschränkt. Es konnte lediglich eine Betroffenheit des Eigentümers der Plangebietsflächen erkannt werden, da die geänderten Festsetzungen eine geringere Bebauungsintensität bedingen.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Es wurden diverse Themen, wie Wasser, Verschattung, Immissionsschutz hervorgebracht. Auch bezogen sich die Stellungnahmen auf die Begründung, das Verkehrsgutachten bzw. den Verkehr sowie auf das Ortsbild, den Baumschutz und einen Kinderspielplatz. Diesen wurden zur Kenntnis genommen und teilweise auch gefolgt.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen 19 Stellungnahmen ein. Es wurden diverse Hinweise bezüglich Leitungen, Bauhöhen, weiterer Beteiligungen, zur Erdbebenzone, zum Grundwasserkörper, zur Kampfmitteluntersuchung sowie zu zur Plandarstellung, Planzeichenerklärung und Begründung eingereicht. Weiter wurden Bedenken zur Entwässerung geäußert, die jedoch nicht geteilt wurden. Der Vorlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie die Abstimmung mit der UNB wurde entsprochen. Der Stellungnahme zu der nicht möglichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen wurde gefolgt sowie den Stellungnahmen bezüglich der Mobilität und der Verkehrsuntersuchung.

Die Stellungnahmen haben dazu geführt, dass der Bebauungsplanentwurf angepasst und überarbeitet wurde.

Während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen. Es wurden Stellungnahmen zum Thema eingereicht, denen teilweise gefolgt wurde. Es wurde auf den Bodenschutz hingewiesen sowie

auf die Kontaktaufnahme und Anmeldungen von Baumaßnahmen. Weiter wurden Stellungnahmen zum Gewässerschutz eingereicht. Thematisiert wurden des Weiteren Inhalte zum Klimaschutz, der Bedarf an Kindergartenplätzen sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Den Stellungnahmen wurde anschließend teilweise gefolgt, sodass der Bebauungsplanentwurf geringfügig angepasst wurde.

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB hat der betroffene Eigentümer gegenüber der Gemeinde schriftlich erklärt, dass er sich mit den vorgesehenen Änderungen einverstanden erklärt.

6. Planungsalternative

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ wird eine bereits genutzte Fläche weiterentwickelt und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung gefördert. Damit werden die Flächen des Plangebietes einer Neuausweisung von Bauland im Außenbereich vorgezogen und dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

7. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 17.09.2024 den Satzungsbeschluss gefasst.

Am Tage der Bekanntmachung durch Bereitstellung im Internet unter www.roetgen.de wird der Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ rechtskräftig.