

# GEMEINDE ROETGEN



**Begründung zur**

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**„Vennhof“**

**Juli 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**

<b>1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche.....	2
<b>2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
2.1 Beschreibung des Änderungsbereichs, Lage und direktes Umfeld.....	3
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	4
2.3 Regionalplan .....	4
2.4 Landschaftsplan.....	4
2.5 Flächennutzungsplan .....	5
2.6 Bestehendes Planungsrecht .....	5
2.7 Bebauungspläne.....	5
2.8 Innenbereichssatzung .....	5
2.9 Städteregionales Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen.....	6
2.10 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	6
<b>3. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	7
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
3.3 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung.....	9
3.4 Immissionsschutz .....	10
<b>4. Plandaten und Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>

## **1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Planungsanlass ist die städtebauliche Neuentwicklung für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B258. Bereits vor einigen Jahren hat die Gemeinde Roetgen eine städtebauliche Neuentwicklung für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B258 angestrebt. Dazu wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Die damalige Planung sah unter Beibehaltung und Nachnutzung des Bestandsgebäudes Faulenbruchstraße 1 eine Entwicklung eines Nahversorgungstandortes mit großflächigen Handelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

Inzwischen konnte das bestehende Gebäude Faulenbruchstraße 1 (Vennhof 1) erfolgreich revitalisiert werden. In dem Gebäude sind mittlerweile ein Schuhhaus, eine Parfümerie, ein Bäcker mit Café, eine Spielhalle, Praxen und Dienstleistungseinrichtungen sowie auch Wohnungen integriert. Es handelt sich bei den Einzelhandelsnutzungen jeweils um kleinflächige Handelsbetriebe, in Summe sind ca. 687 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gebäude vorhanden. Das Grundstück verfügt über eine Anbindung an die Faulenbruchstraße sowie an die Bundesstraße B258. Die Zufahrt von der B258 dient als Hauptzufahrt zu der Stellplatzfläche mit ca. 45 Stellplätzen. Im rückwärtigen Grundstücksteil sowie am Bestandsgebäude längs der Faulenbruchstraße sind weitere Stellplätze im Bestand vorhanden.

Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt weiterhin eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Entwicklung des Vennhofs 1. Im Änderungsbereich soll das Bestandsgebäude (Faulenbruchstraße 1) um weitere Baukörper ergänzt werden. Zunächst war vorgesehen, dass der westliche Baukörper eine ähnliche Nutzungsstruktur erhalten soll wie das Gebäude Faulenbruchstraße 1. Die vormals hier vorgesehene Einzelhandelsnutzung wurde jedoch in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln aufgegeben. Neben der vorhandenen Einzelhandelsnutzung soll nun nur noch untergeordnet eine Einzelhandelsnutzung im Anschluss an den Bestandsgebäuden ermöglicht werden, welche in Summe eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> im Plangebiet nicht übersteigt. Die darüber hinaus 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 B258 erzielt werden.

### **1.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche**

Nach der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Die Planungsziele des Vorhabens berühren die Umwidmungssperrklausel, da teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen; dabei werden Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Die Fläche des Plangebietes umfasst die vorhandenen Bestandsbebauung im Osten und Westen des Plangebietes sowie bereits versiegelte Stellplatzflächen. Lediglich in einem untergeordneten Teil des Plangebietes sind Grünlandflächen vorhanden. Durch die vorliegende Planung soll die städtebauliche Entwicklung entlang der Bundesstraße durch mischgebietstypische Nutzungen gestärkt werden und dabei die Flächeninanspruchnahme am Ortsrand bewusst vermieden werden. Die kleinteilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt hier vor der Zielsetzung, entlang der Bundesstraße einen Gebäuderiegel zu errichten, welcher eine städtebauliche Raumkante gegenüber der Bundesstraße ausbildet. Aufgrund des nördlich des Plangebietes neu aufgestellten Bebauungsplans werden die übrigen Grünlandflächen überplant, so dass im Plangebiet selbst eine landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Flächengröße verbleibe. Die vorhandenen Freiflächen nördlich des Änderungsbereiches, gegenüber dem mittlerweile umgesetzten Wohngebietes an der Hermann-Josef-Cosler-Straße, sollen als private Grünflächen erhalten bleiben und einen Übergang zwischen dem geplanten Mischgebiet oder der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung darstellen.

## **2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Beschreibung des Änderungsbereichs, Lage und direktes Umfeld**

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. Hier wurde jüngst der Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt, welcher eine verdichtete Wohnbebauung vorsieht. Im Westen grenzen Gartenflächen der benachbarten Bebauung an, nordwestlich liegt das Wohngebiet an der Hermann-Josef-Cosler-Straße.

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 Gewerbestandortes wurde an der Bundesstraße (B 258) eine Stellplatzanlage errichtet, welche über die B258 als auch die Faulenbruchstraße erschlossen ist. Nördlich und östlich des „Vennhofs“ sind weitere Stellplatzflächen im Bestand vorhanden. Der nordwestliche Bereich des Änderungsbereichs wird als Weide bzw. Grünlandfläche genutzt.

Im Westen, Nordwesten und Nordosten grenzt überwiegend Wohnbebauung bzw. Grünland an den Änderungsbereich. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich an der Faulenbruchstraße ein Wohngebäude sowie Grünland. Hier ist bereits durch ein anderes Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 34) die Entwicklung einer Wohnbebauung vorgesehen. Südlich, an der Bundesstraße (B 258), befinden sich neben weiterer Wohnnutzung mehrere gewerbliche Nutzungen und teils Handelsnutzungen. Im Kreuzungsbereich Pilgerbornstraße/B 258 befindet sich ein Standort mit Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus sind südlich des Änderungsbereichs Gastronomiebetriebe vorhanden.

## 2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten, welcher die Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung verbessern, Hochwasserrisiken minimieren und Schadenspotentiale begrenzen soll. Die Festlegungen, Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz sind auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Gemäß der Ziele I.2.1 und II.1.3 sollen so beispielsweise die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse vorausschauend geprüft sowie das natürliche Wasserversickerungs- und Rückhaltevermögen des Bodens erhalten werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzgebieten oder von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ebenso liegt das Plangebiet gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MULNV) in keinem durch Hochwasser gefährdeten Bereich.

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind neben Hochwassergefahrenkarten auch Starkregen und daraus resultierende Hochwassergefahren zu prüfen. Hierfür wurden die Starkregengefahrenkarten für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) für seltene und extreme Ereignisse ausgewertet. Bei seltenen und auch bei extremen Ereignissen zeigt sich am östlichen Rand des bestehenden Gebäudes Vennhof eine ermittelte Wasserhöhe von 0,1 bis 0,5 m. Die Fließgeschwindigkeiten liegen bei unter 0,1 m je Sekunde. Im weiteren Plangebiet werden keine Angaben verzeichnet.

## 2.3 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die südlich des Standortes verlaufende Bundesstraße (B 258) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Der Regionalplan der Bezirksregierung wird derzeit neu aufgestellt. Der bisherige Entwurf des Regionalplans Köln stellt für das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Planunterlage Stand November 2021) weiterhin einen ASB dar. Aufgrund des Urteils 11 D 133/20.NE des OVG NRW wurden Teile der ersten Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW für unwirksam erklärt. Das Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans Köln kann nicht wie geplant fortgeführt werden. Es ist die Anpassung des Regionalplans und ein erneuter Aufstellungsbeschluss des Regionalplans im Herbst 2024 vorgesehen. Es ist derzeit nicht zu erwarten, dass für das Plangebiet grundsätzlich andere Darstellungen resultieren werden.

## 2.4 Landschaftsplan

Der westliche Bereich des Änderungsbereichs liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Stolberg – Roetgen“ der Städteregion Aachen. Der Landschaftsplan IV 'Stolberg – Roetgen' der Städteregion Aachen weist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 7 'Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustands bis zur Realisierung der Bauleitplanung' aus. Der Landschaftsplan weist für den nordwestlichen Bereich des Änderungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 „Roetgener Heckenlandschaft“ aus.

Die un bebauten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind Grünlandflächen, die temporär als Weideflächen genutzt oder regelmäßig gemäht werden. Auf den Flächen befinden sich nur wenige einzelne Sträucher und innerhalb des Plangebietes lediglich am äußeren nördlichen Rand. Diese sind Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4-52 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17“.

Das Entwicklungsziel 7 bedeutet, dass nach Abschluss des Verfahrens der Landschaftsschutz für den betroffenen Bereich des Änderungsbereiches hinter das neue Planungsrecht zurücktritt. Im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Grünfläche, nördlich des Änderungsbereiches, kann eine Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes verbleiben.

Die untere Naturschutzbehörde wurde und wird im Rahmen des Verfahrens zur vorbereitenden Bauleitplanung beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde hat der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen.

## **2.5 Flächennutzungsplan**

Die Fläche südlich des Änderungsbereiches, entlang der Bundesstraße (B 258), ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen als gemischte Baufläche dargestellt. Dieser Bereich ist außerdem als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Der Bereich des Änderungsbereiches entlang der Faulenbruchstraße ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Flächen im rückwärtigen Bereich der Faulenbruchstraße sind als „aufgelockerte Wohnbaufläche“ dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel aufzustellende Bebauungsplanverfahren Nr. 32 „Vennhof“ als städtebauliche Neuentwicklung des Bereichs Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 geschaffen werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ bzw. „aufgelockerte Wohnbaufläche“ zugunsten einer gemischten Baufläche an die städtebauliche Entwicklung angepasst.

## **2.6 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. für den rückwärtigen Teil nach § 35 BauGB.

## **2.7 Bebauungspläne**

Im direkten nördlichen Anschluss wurde jüngst der Bebauungsplan Nr. 34 „Faulenbruchstraße Süd“ aufgestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt allgemeine Wohngebiete fest und wurde mittlerweile vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

## **2.8 Innenbereichssatzung**

Teile des Plangebietes an der Faulenbruchstraße liegen im Bereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. So umfasst die Satzung Flächen südlich des Änderungsbereiches, entlang der Bundesstraße (B 258) sowie entlang der Faulenbruchstraße mit einer Tiefe von ca. 40 m.

## **2.9 Städteregionales Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen**

Für die Gemeinde Roetgen liegt das Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 sowie das Städteregionale Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen, ebenfalls aus dem Jahr 2008, vor. Diese berücksichtigen einen Versorgungsbereich für Flächen längs der Bundesstraße B258, Flächen längs der Rosentalstraße und Flächen längs der Hauptstraße. Das Plangebiet befindet sich demnach außerhalb des für Roetgen beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches.

Im Jahr 2019 wurde das Städteregionale Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen fortgeschrieben (Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen (STRIKT) 12/2019). Es erfolgte eine Aktualisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen und der aktuellen Entwicklungstrends sowie eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes und die Berücksichtigung einer durchgeführten Evaluierung des STRIKT aus 2008. Es wurden demnach nicht alle Leistungsbausteine der STRIKT aus 2008 überarbeitet. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden nicht angepasst und diese gelten weiterhin gemäß der vorbenannten Konzepte.

Für die Gemeinde Roetgen wird in der Fortschreibung des STRIKT ausgeführt, dass die Anzahl und die Verkaufsfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben absolut und prozentual gegenüber dem Betrachtungsjahr 2008 reduziert hat. In der Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes wurden Aufgreifschwelle für Einzelhandelsbetriebe festgelegt, oberhalb derer Vorhaben zukünftig in den Arbeitskreis STRIKT zur Abstimmung eingebracht werden müssen. Die Aufgreifschwelle variieren je nach Sortimentsgruppen. Für zentren- oder nicht zentren- sowie nicht nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen wird eine Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche definiert. Für nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen werden ebenfalls mind. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgegeben, für Lebensmittelmärkte auch mehr als 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, je nach Betriebstypform.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich vorbereitet werden, ist das Vorhaben nicht in den Arbeitskreis STRIKT zur Erreichung eines regionalen Konsenses einzubringen.

## **2.10 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsgebiet und ist bereits im Bestand teilweise bebaut und versiegelt, die Freibereiche des Plangebietes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In der Klimatopkarte des LANUV wird das überwiegend gewerblich genutzte Bestandsgebäude im östlichen Bereich mit den umliegenden Stellplätzen dem Gewerbe-/ Industrieklima zugeordnet. Die westlich angrenzenden Flächen (Parkplatz und Wohnbebauung) entsprechen dem Stadtrandklima bzw. Vorstadtklima. Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind als Freilandklima gekennzeichnet. Durch diese dem Freilandklima zugeordneten Freibereiche können im geringen Maße positive Effekte auf das urbane Mikroklima ausgehen. Aufgrund der bereits vorhandenen nordwestlich angrenzenden Siedlungsstrukturen kann jedoch eine wesentliche Bedeutung des Plangebietes für die Zuleitung von kalter und frischer Luft zum Hauptsiedlungskörper ausgeschlossen werden. Daher und aufgrund der relativ geringen Flächengröße ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsfläche für das Stadtklima als nicht bedeutsam zu beschreiben. Zudem befinden sich nördlich an das Gebiet angrenzend weitere Grünlandflächen

mit größerem Flächenumfang, die an Freiraumstrukturen (u.a. Vennbahnweg) angebunden sind und bedeutender als Kaltluftentstehungsgebiete sind.

Der Luftreinhaltung kommt aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes keine allgemein lufthygienische Funktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete zu. Allerdings können von den vorhandenen Freibereichen positive Effekte auf das Plangebiet selbst ausgehen. In Roetgen befindet sich keine Messstation zur Luftqualitätsüberwachung. Daher existieren keine repräsentativen Werte bezüglich Immissionen.

Großräumig betrachtet, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung in klimatischer Sicht zu, da die Flächen zu geringwertig sind und bedeutende Austauschbeziehungen fehlen.

Für die Gemeinde Roetgen wurde im Jahr 2014 ein Integriertes Klimaschutzkonzept im Rahmen des Interkommunalen Klimaschutzmanagements in der StädteRegion Aachen erstellt. Das Konzept enthält alle Bausteine, die ein Integriertes Klimaschutzkonzept auszeichnen, wie Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz, Emissionsminderungspotenziale, Akteursbeteiligung, Maßnahmenprogramm und Effekte des Maßnahmenprogramms. Für das Plangebiet werden keine direkten Maßnahmen vorgesehen. Es werden jedoch allgemeine Potenziale für die Verwendung erneuerbarer Energien oder klimafreundlicher Mobilität benannt.

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Die derzeit als „Wohnbaufläche“ sowie „aufglockerte Wohnbaufläche“ dargestellten Flächen des Plangebietes werden durch die 14. Flächennutzungsplanänderung in gemischte Bauflächen umgewandelt. Damit wird der Zielsetzung entsprochen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Entwicklung einer gemischt genutzten Bebauung längs der Bundesstraße zu schaffen.

Es ist für Roetgen charakteristisch, dass längs der Hauptverbindungsstraßen, insbesondere der Bundesstraße, der Hauptstraße und der Rosentalstraße sich eine gemischte Bebauung befindet. Diese wird durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde berücksichtigt. Dabei nimmt die gemischte Baufläche von der Straße aus zumeist die Tiefe einer ersten Bauzeile ein, im Flächennutzungsplan ist eine bandartige Struktur von gemischten Bauflächen längs dieser Hauptverbindungsstraßen in einer Tiefe von ca. 40 bis 50 m erkennbar. Insbesondere an Kreuzungsbereichen nimmt die Tiefe der gemischten Bauflächen zu. So auch bereits östlich der Faulenbruchstraße, unmittelbar östlich des Geltungsbereiches zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Für das Plangebiet im Kreuzungsbereich der Bundesstraße und der Faulenbruchstraße soll ebenfalls eine Verdichtung und Erweiterung von gemischten Bauflächen ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der benannten Planungsziele und der beabsichtigten Darstellung kann der Grundstruktur und der Charakteristik des Flächennutzungsplans der Gemeinde entsprochen werden.

Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht identisch zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32. Dieser bezieht die Grundstücksflächen längs der Bundesstraße sowie eine dreieckige Fläche im Norden in den Geltungsbereich mit ein. Die

Flächen längs der Bundesstraße sind bereits als gemischte Bauflächen dargestellt, daher ist hier keine Anpassung erforderlich. Die dreieckige Fläche im Norden wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt, diese entspricht der bisherigen Darstellung „aufgelockerte Wohnbaufläche“.

Das bisher in Teilen des Geltungsbereiches dargestellte Landschaftsschutzgebiet ist für den Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückzunehmen.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Bundesstraße verkehrenden Buslinien SB63, SB66, 66 und der Bushaltestelle "Pilgerborn" sowie durch die auf der Faulenbruchstraße verkehrende Buslinie 64 und der Bushaltestelle "Vennhof" ausreichend sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes soll analog der heute im Bestand genehmigten Erschließung erfolgen. Es bestehen heute zwei Anbindungen an die B258 sowie eine weitere Anbindung an die Faulenbruchstraße. Die Hauptstellplatzanlage soll analog zur Bestandssituation auch künftig unmittelbar an die Bundesstraße angebunden werden, zukünftig soll an der Bundesstraße nur diese eine Anbindung erhalten bleiben und zulässig sein. Es ist jedoch vorgesehen die vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße zu der Stellplatzanlage auszubauen, hier ist ein Linksabbiegestreifen auf der Bundesstraße geplant, um auf die zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehre in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit zu reagieren. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erschließung und Zufahrtssituationen aufgenommen.

Im Rahmen einer für das Aufstellungsverfahren erstellen Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des bestehenden Parkplatzes des Vennhof an die B 258, die neue Tiefgaragenausfahrt an die B 258 und des benachbarten Knotens B 258 / Faulenbruchstraße untersucht. Für den Prognose-Nullfall wurde die Entwicklung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 34 und die damit ausgelöste Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung mit einer Steigerungsrate von 5% zusätzlich angenommen. Für den Prognose-Planfall wurde die geplante Erweiterung des Vennhofs berücksichtigt.

Die Verkehrsuntersuchung sowie die Anbindung an die Bundesstraße wurde im Planverfahren mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße – dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – abgestimmt. Es ist ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen im Bereich der Anbindung B 258 / Zufahrt Parkplatz (Vennhof) geplant, um den verkehrlichen Anforderungen in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit durch die zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehre nachzukommen. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte dargestellt werden, dass die Anbindung B 258 / Zufahrt Parkplatz (Vennhof) leistungsfähig für die beiden Spitzenstunden nachgewiesen werden kann. Mit den prognostizierten Verkehrsmengen ist eine Anbindung des Parkplatzes an die Bundesstraße in die Qualitätsstufe (QSV) D und besser einzustufen.

---

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ der Gemeinde Roetgen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen im Dezember 2021.

Der Knotenpunkt B 258 / Faulenbruchstraße hat bereits ohne die zusätzlichen Verkehre im Ist-Zustand und auch im Plan-Nullfall lediglich die Qualitätsstufe E. Es bestehen somit Leistungs-fähigkeitsdefizite, welche sich durch die allgemeine Verkehrszunahme und das benachbarte Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 34) und durch die vorliegende Planung des hier benannten Bebauungsplanes erhöhen. Dies betrifft maßgeblich die Linksabbiegerverkehre aus der Faulenbruchstraße sowie aus der Pilgerbornstraße in der Nachmittagsspitzenstunde. Aus der Pilgerbornstraße sind zudem die Verkehre in Richtung Faulenbruchstraße der Qualitätsstufe E zuzuordnen. Die Hauptfahrbeziehungen können an diesem Knotenpunkt jedoch in einer deutlich besseren Qualitätsstufe abgewickelt werden. Entsprechend fasst der Fachgutachter zusammen, dass sich für die Verkehre auf der B 258 keine Behinderungen infolge der vorliegenden Planung ergeben. Die durch die Erweiterung des Vennhofs ausgelösten Verkehre verändern die Belastungssituation an diesem Knoten nicht signifikant. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsuntersuchung einen Worst-Case-Ansatz unterstellt, im Zuge der konkreten Planung/Baumaßnahme kann sich daher die Belastungssituation am Knotenpunkt B 258 / Faulenbruchstraße geringfügig entspannen. Denn anders als bei dem hier unterstellten Worst-Case-Ansatz, werden sich in der Spitzenzeit nicht alle Verkehre, die durch die Erweiterung des Vennhofs entstehen, auf die B 258 orientieren. Ein Teil der auf den Ortskern bezogenen Verkehre wird über die Faulenbruchstraße abgewickelt werden. Wie bereits aus früheren Verkehrsuntersuchungen für die Knotenpunkte entlang der B 258 in der Gemeinde Roetgen bekannt ist, liegen bereits heute Leistungsfähigkeitsdefizite an verschiedenen Knoten der B 258 (u.a. auch B 258 / Faulenbruchstraße) vor.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann nachgewiesen werden, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind derzeit an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet grundsätzlich an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

In § 55 Abs. 2 LWG NRW wird gefordert, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf Grund der in Roetgen bekannten Bodensituation und der Ergebnisse vorausgegangener Untersuchungen kann eine Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen werden.

Bei der Aufstellung des parallel geführten Bebauungsplanes wurde durch das Büro IQ Ingenieurgesellschaft mbH ein Entwässerungskonzept erstellt. In dem Entwässerungskonzept kann die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers mit entsprechenden Maßnahmen dargestellt werden.

Da derzeit die Niederschlagswasserentwässerung noch nicht gesichert ist, hat die Gemeinde Roetgen im Januar 2023 einen kommunalen wasserrechtlichen Einleitungsantrag gem. § 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Regenwasser-Entwässerung in der Faulenbruchstraße gestellt. Nach Auffassung der Gemeinde Roetgen liegt eine Genehmigungsfähigkeit vor, die

Erteilung einer Genehmigung für den gestellten Antrag ist zu erwarten. Eine von der Unteren Wasserbehörde geforderte Kanalnetzanzeige kann jedoch erst nach erfolgter Leitungsplanung bearbeitet werden. Eine Bearbeitung auf Basis des Entwässerungskonzeptes ist nicht durchführbar, da Eckdaten wie z.B. die Lage und der Durchmesser der Kanalhaltungen kein Bestandteil des durch die Untere Wasserbehörde geforderten Entwässerungskonzeptes sind. Dieser Antrag bzw. Anzeige soll jedoch vor der Erteilung der Baugenehmigungen vorliegen, um eine ausreichende Erschließung des Plangebietes in Bezug auf die Entwässerung zu sichern.

### **3.4 Immissionsschutz**

Durch die Lage des Plangebietes längs der Bundesstraße B 258 wirken Lärmimmissionen bereits im Bestand auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erstellt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehrslärmimmissionen) sowie Gewerbelärmimmissionen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) zu ermitteln und zu bewerten.

#### **Verkehrslärm**

Die Beurteilung der rechnerisch ermittelten Verkehrslärmimmissionen erfolgt im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu der DIN 18005.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird dargelegt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 7 dB(A) nachts überschritten werden.

Im Bereich der parallel zur B 258 nächstgelegenen Immissionsorte liegen die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Diese betreffen gemäß der schalltechnischen Untersuchungen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung. Mit größerem Abstand zur Lärmquelle verringert sich die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005.

Im Bereich der Straßen abgewandten bzw. weiter hiervon entfernten Baugrenzen wird der schalltechnische Orientierungswert tags sowie nachts eingehalten. Hier sind die Voraussetzungen für Außenwohnbereiche der geplanten Wohnungen gegeben.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### **Gewerbelärm**

Der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm sowie der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm ist gemäß TA Lärm zu ermitteln. Dies wurde ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ in Roetgen, Peutz Consult GmbH, 29.07.2021

Im Plangebiet selbst ergeben sich hingegen aufgrund des berücksichtigten Nutzungskonzeptes Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden daher teilweise bis zu 4 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts überschritten. Die betreffenden Überschreitungen ergeben sich lediglich an dem Bestandsbaukörper innerhalb des Mischgebietes MI1. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die tatsächlichen bzw. genehmigten Nutzungen für den Bestand ermittelt und bei der Position der Immissionsorte berücksichtigt. Für die bestehenden Wohnungen konnte nachgewiesen werden, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vorliegen. Es liegen lediglich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in jenen Bereichen vor, welche durch Gewerbe genutzt werden und demnach nicht als schutzwürdige Aufenthaltsräume einzustufen sind. Es handelt sich demnach im Bestand nicht um einen Immissionsort im Sinne der TA Lärm. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die bereits bestehende Anlieferung der Bäckerei (insb. Im Nachtzeitraum) zurückzuführen. Da in den betreffenden Bereichen die Nutzung in Zukunft geändert werden könnte, werden in der schalltechnischen Untersuchungen Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgeschlagen und im parallel geführten Bebauungsplan diesbezügliche Festsetzungen berücksichtigt.

### **Auswirkungen auf die Schallsituation im Umfeld**

Mit Umsetzung des Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Diese können zum einen aus der Erholung oder auch Verringerung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe den Straßen resultieren.

Für die Bundesstraße B 258 ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung des Emissionspegels von 0,2 dB tags und 0,1 dB nachts im Bereich westlich der Faulenbruchstraße im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für den Abschnitt östlich der Faulenbruchstraße ergibt sich eine Pegelerhöhung von 0,1 dB tags/ 0,5 dB nachts im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für die Faulenbruchstraße ergibt sich im Prognose-Planfall eine Pegelerhöhung von 1,9 dB tags nachts im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für nördlich des Plangebietes gelegene Immissionsorte (Faulenbruchstraße, Wohngebiet Greppstraße III) ergeben sich durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Gebäude Pegelminderungen zwischen 1,8 und 2,9 dB(A) tags bzw. nachts.

Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE). Daher liegen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft keine immissionschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung der Bauleitpläne vor.

Weitergehende detailliertere Aussagen können zudem der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

**4. Plandaten und Flächenbilanz**

<b>Flächen im Bereich der 14. Änderung</b>	<b>Derzeit gültiger Flächennutzungsplan</b>	<b>14. Änderung des Flächennutzungsplans</b>
Wohnbaufläche	1.400 m <sup>2</sup>	
aufgelockerte Wohnbaufläche	3.520 m <sup>2</sup>	
Gemischte Bauflächen		4.920 m <sup>2</sup>

Haan, 29.07.2024

Dipl.-Ing.(FH) M.Sc. Jan Roth  
Stadtplaner AKNW