

GEMEINDE ROETGEN



Zusammenfassende Erklärung zur

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

„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 Flächennutzungsplanänderung.....	2
3. Der Änderungsbereich	2
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
6. Planungsalternative.....	5
7. Feststellungsbeschluss und Wirksamkeit	5

1. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser wird die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vennhof“ erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“. Die Flächennutzungsplanänderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Gemeinde Roetgen am 19.12.2024 wirksam geworden.

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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 Nahversorgungstandortes 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.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden können. Damit wird eine Maßnahme der Innenentwicklung gefördert, die einer Neuversiegelung von Bauland im Außenbereich entgegenwirkt und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB darstellt.

3. Der Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Roetgen und befindet sich nördlich der Bundesstraße B 258 im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße

und nördlich anschließenden Grundstücken. Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich wird im Norden derzeit durch unbebaute Flächen und im Osten durch die Faulenbruchstraße begrenzt. Entlang der Bundesstraße B 258, die südlich des Änderungsbereiches verläuft, knüpft eine gemischt genutzte Bebauung an. Im Westen grenzen Gartenflächen der benachbarten Bebauung an, nordwestlich liegt das Wohngebiet an der Hermann-Josef-Cosler-Straße.

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 Geräuschemissionen infolge des Verkehrslärms, der durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 258 und der Faulenbruchstraße entsteht, maßgeblich. Durch den Abstand zur Bundesstraße ist der Änderungsbereich betroffen, jedoch kann hier bei einer freien Schallausbreitung eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zumindest für Mischgebiete am Tag festgestellt werden. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, sodass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar sind.

Der Änderungsbereich wird durch bestehende bauliche Strukturen, bereits versiegelte Flächen sowie durch Grünlandflächen und Gehölzstrukturen geprägt. Die Grünlandflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) und stellen feuchte Ausprägungen von Intensivweide bzw. -wiese mit Flatterbinsen im südlichen Bereich dar, auf denen sich nur wenige einzelne Sträucher und kleinere frei wachsende Heckenbereiche befinden. Während die Feuchtwiesen bzw. -weiden eine eher mittlere ökologische Wertigkeit besitzen, kann den Hecken eine hohe Wertigkeit zugeschrieben werden. Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung 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 ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst werden.

Auf das Schutzgut Boden / Fläche sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zwar Auswirkungen vorhanden, diese sind jedoch keine wesentlich negativen Auswirkungen. Grundsätzlich sind im südlichen Änderungsbereich Flächen, deren natürlichen Bodenfunktionen bereits anthropogen überformt sind. Für den nördlichen Teil werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet und durch einen landschaftspflegerischer Fachbeitrag ergänzt. Dieser bilanziert die Eingriffe und benennt geeignete Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Nutzung des Plangebietes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Zwar kommt es durch die zusätzliche Flächenversiegelung zu einer Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate, jedoch kann durch die Begrünung der Freibereiche der Wasserhaushalt regional

ausgeglichen werden. Aufgrund der vorhandenen Bodensituation (Staunässe) wird eine ortsnahe Versickerung des verunreinigten Oberflächenwassers ausgeschlossen.

Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar bereitet die Flächennutzungsplanänderung die Versiegelung neuer Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes vor, jedoch werden durch die Festsetzungen bezüglich zu schaffender Freiflächen und Bepflanzungen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die Auswirkungen auf das Klima und die Luft eingeschränkt.

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 aufgrund der gemischten Bauflächen und der damit einhergehenden stärkeren baulichen Inanspruchnahme verändern. Das innerhalb des Änderungsbereiches 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 der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 die Aufstellung des 14. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan beschlossen. Ebenfalls beschlossen wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Mit der Bekanntmachung vom 18.03.2021 fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 statt.

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 um Stellungnahme bis zum 11.11.2022 gebeten.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind drei Stellungnahmen eingegangen. Es wurden Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 32, der im Parallelverfahren aufgestellt wurde, geäußert. Des Weiteren wurden die Vorhabenplanung, die Gemengelage sowie die Baugebietsausweisung thematisiert und zur Kenntnis genommen, jedoch wurden Bedenken nicht geteilt und Anregungen nicht 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. Bei der Stellungnahme zu der nicht möglichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen wurde auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In den Stellungnahmen wurden Hinweise zur Kampfmitteluntersuchung, zur Anpassung der Begründung des Bebauungsplanes, zur Kontaktaufnahme und Anmeldungen von Baumaßnahmen, zu besonders schutzwürdigen Böden sowie zum Knotenpunkt Bundesstraße / Faulenbruchstraße abgegeben. Weitere Hinweise bezogen sich auf die wasserrechtliche Erlaubnis, auf Hochwasser und Starkregen sowie Einleitbeschränkungen. Auch wurde angeregt, dass ein bodenkundliches Konzept zu erstellen ist und die Art, das Maß und die Bauweise zu hinterfragen bzw. zu bedenken sind. Der Klimaschutz wurde in Verbindung mit den Themen Energiekonzept, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen, Verschattung und Mobilität thematisiert.

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

6. Planungsalternative

Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes stellen hier eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da das Plangebiet bereits teilweise bebaut und versiegelt ist. Damit werden die Flächen des Plangebietes einer Neuausweisung von Bauland im Außenbereich vorgezogen und dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

7. Feststellungsbeschluss und Wirksamkeit

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

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 21.11.2024 durch die Bezirksregierung Köln.

Am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung durch Bereitstellung im Internet unter www.roetgen.de wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.