

GEMEINDE ROETGEN



Bebauungsplan Nr. 32

„Vennhof“

Vorläufige BEGRÜNDUNG

Juni 2020

Planungsbüro:

 **ISR**
Innovativ in Stadt + Raum

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

Gliederung

1. Vorgaben	3
1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis	3
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	5
1.5 Vorhandenes Planungsrecht	5
2. Planungsgrundlagen	7
2.1 Ziel und Zweck der Planung	7
2.2 Städtebauliche Konzeption.....	8
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.4 Garagen, Stellplätze.....	11
3.5 Verkehrserschließung.....	12
3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
3.7 Grünordnerische Maßnahmen.....	16
3.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	16
4. Ver- und Entsorgung	17
4.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung.....	17
4.2 Niederschlagswasser, Abwasser.....	17
5. Umweltauswirkungen	18
5.1 Schutzgut Mensch (einschließlich menschlicher Gesundheit), Bevölkerung	19
5.2 Schutzgebiete	21
5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	22
5.4 Schutzgut Boden, Fläche	23
5.5 Schutzgut Wasser	24
5.6 Schutzgut Klima und Luft	25
5.7 Schutzgut Kulturelles Erbe	26

5.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
5.9	Wechselwirkungen	27
6.	Hinweise	27
7.	Städtebauliche Kennwerte	28

1. Vorgaben

1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis

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 Cafe, eine Spielhalle, Praxen und Dienstleistungseinrichtungen sowie auch Wohnungen integriert. Es handelt sich bei den Einzelhandelsnutzungen jeweils um kleinflächige Handelsbetriebe, in Summe sind ca. 690 m² 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. Es wird das Potenzial erkannt, das Bestandsgebäude um einen bzw. zwei weitere Baukörper zu ergänzen. Der westliche Baukörper soll dabei eine ähnliche Nutzungsstruktur erhalten wie das Gebäude Faulenbruchstraße 1. Darüber hinaus soll zwischen diesen beiden Gebäuden ein weiterer Baukörper entstehen, dieser soll ebenfalls Mischgebietstypische Nutzungen (Wohnen/Gewerbe) aufnehmen. Einzelhandel soll jedoch in diesem Bereich ausgeschlossen werden. So kann eine sinnvolle Nachverdichtung der Grundstücksflächen längs der B258 erzielt werden. Städtebauliches Ziel ist es hierbei, auch entlang der Bundesstraße eine klare Raumkante auszubilden.

Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren angestrebt. Durch die Planung soll eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet. Der angrenzende ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 34 wird im Regelverfahren erstellt, sodass eine Addition der Flächen beider Bebauungspläne nicht erfolgen muss. Das hat auch das VGH Mannheim in einem Urteil vom 29.10.2013 bestätigt:

Az.: 3 S 198/12: "Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a mit einem sonstigen Bebauungsplan (im Normalverfahren, also mit Umweltprüfung)."

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl werden die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen einer Artenschutzprüfung und der vorliegenden Begründung behandelt.

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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans werden die übrigen Grünlandflächen überplant, sodass im Plangebiet selbst eine landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Flächengröße verbliebe.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Roetgen, nördlich der Bundesstraße (B 258) im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße und nördlich anschließenden Grundstücken. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie ein angrenzendes, großzügiges Wohngrundstück im Norden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1800, 1880 (teilweise), 2382, 2496, 2497, 2500 (teilweise), 2090, 2089, 2091 und 2092 der Flur 10 in der Gemarkung Roetgen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

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, welche über die B258 als auch die Faulenbruchstraße erschlossen ist. Nördlich und östlich des Bestandsgebäudes sind weite-

re Stellplatzflächen im Bestand vorhanden. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Weide bzw. Grünlandfläche genutzt. Zudem befindet sich im Westen des Plangebietes ein Wohnhaus.

1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Im Westen, Nordwesten und Nordosten grenzt überwiegend Wohnbebauung bzw. Grünland an das Plangebiet. 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 des Plangebietes, 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 Plangebietes Gastronomiebetriebe vorhanden.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

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.

Landschaftsplan

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 „Roetgener Heckenlandschaft“ aus.

Die unbebauten 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“.

Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan entsprechend anzupassen und das Landschaftsschutzgebiet im Änderungsbereich zurückzunehmen ist.

Flächennutzungsplan

Der südliche Bereich des Plangebietes entlang der Bundesstraße (B 258) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen als gemischte Baufläche dargestellt. Dieser Bereich ist außerdem als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Der nördliche Bereich des Plangebietes entlang der Faulenbruchstraße ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Flächen im rückwärtigen Bereich der Faulenbruchstraße sind als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet vermerkt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es wird

auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung einer gemischten Baufläche für das Plangebiet angestrebt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. für einen kleinen rückwärtigen Teil nach § 35 BauGB. Wie bereits ausgeführt wird im direkten nördlichen Anschluss der Bebauungsplan Nr. 34 „Faulenbruchstraße Süd“ aufgestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt allgemeine Wohngebiete fest.

Innenbereichssatzung

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

Werbesatzung

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen aus dem Jahr 2012 (zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung 2017) der Gemeinde Roetgen. So umfasst die Satzung innerhalb des Änderungsbereiches Flächen entlang der Bundesstraße (B 258) sowie entlang der Faulenbruchstraße mit einer Tiefe von 25 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinien. Es sind Regelungen zur Zulässigkeit, zur Gestaltung, zur Größe und zur Anzahl von Werbeanlagen sowie Vorgaben zu Einfriedungen in der Satzung benannt.

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 Aufgreifschwellen für Einzelhandelsbetriebe festgelegt, oberhalb derer Vorhaben zukünftig in den Arbeitskreis STRIKT zur Abstimmung eingebracht werden müssen. Die Aufgreifschwellen variieren je nach Sortimentsgruppen. Für zentren- oder nicht zentren- sowie nicht nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen wird eine Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche definiert. Für nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen werden ebenfalls mind. 800 m² Verkaufsfläche vorgegeben, für Lebensmittelmärkte auch mehr als 1.000 m² bzw. 1.600 m² 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. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Vennhofes. Durch die Ergänzung von Flächen für Gewerbe, Handel und Wohnen soll der Standort gestärkt und Synergien mit der Bestandsnutzung entwickelt werden. Im Rahmen der Planung soll somit neben einer planungsrechtlichen Sicherung des Bestands des Vennhofs 1 und kleineren Anpassungsmöglichkeiten am Bestandsgebäude auch eine weitere mischgebietstypische Nutzung der an den Bestand angrenzenden Flächen vorbereitet werden.

Dabei sind neben Wohnen gewerbliche Flächen im Bereich Dienstleistungen, Praxen etc. denkbar und städtebaulich wünschenswert. Ergänzungen im Bereich des Einzelhandels sollen lediglich im Westen des Plangebiets und hier unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden, sodass hier keine Konkurrenz zum Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geschaffen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nahversorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

Der Standort besitzt bereits eine Vorprägung durch eine gemischte Nutzung in Form von Einzelhandelsbetrieben, Praxen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Gastronomie und Wohnen. Durch die Ergänzung von zwei weiteren Gebäuden soll eine Abrundung der Nutzungsstruktur am Standort erfolgen. Die vorhandene Anbindung an die B258 sowie die bereits realisierten Stellplatzflächen können in Anspruch genommen werden. Durch die bauliche Ergänzung am Standort können daher Synergieeffekte entstehen. Zudem kann durch eine weitere bauliche Entwicklung des Standortes die städtebauliche Situation im Bereich Bundesstraße (B 258) / Faulenbruchstraße neugestaltet und zusätzlich aufgewertet werden.

Einzelhandelsnutzungen sollen nur in einem räumlich beschränkten Umfang im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Die übrigen Flächen sollen für Praxen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Gastronomie und Wohnen am Standort vorgesehen werden, wodurch ein attraktiver Nutzungsmisch geschaffen werden soll.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht vor, dass das bereits entwickelte Bestandsgebäude Faulenbruchstraße 1 in seiner heutigen Gestalt und Nutzung berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert wird.

In Ergänzung wird westlich des Bestandsgebäudes ein neuer Gebäudekomplex vorgesehen, welcher sich um den bestehenden Parkplatz anordnet. Im Erdgeschoss sind Gastronomie und z.B. Dienstleistungseinrichtungen geplant. Im westlichen Bereich sind im Erdgeschoss zudem Ladeneinheiten für gewerbliche Nutzungen und kleinflächiger Handel geplant. Durch das nach Norden abfallende Gelände kann analog des Bestandsgebäudes Vennhof 1 das Untergeschoss neben Kellerräumen in Teilen durch weitere Gewerbeeinheiten genutzt werden. Ergänzende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Fitnessstudio, Lagerflächen sowie Stellplätze für die geplanten Wohnungen können hier im nördlichen Teil des Untergeschosses vorgesehen werden.

Eine Zufahrt zu diesem Teil des Untergeschosses wäre von der östlich anschließenden Stellplatzfläche, welche bereits auf dem Niveau des Untergeschosses liegt, über die Faulenbruchstraße möglich. In dem Obergeschoss sind Nutzungen wie Praxen, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen geplant.

Für das Areal ist eine von der Bundesstraße aus gesehen zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant. Durch das nach Norden abfallende Gelände tritt das Untergeschoss zusätzlich in Erscheinung, sodass die Bebauung von Norden den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt. Um hier gegenüber der angrenzenden und nördlich des Plangebiets geplanten Bebauung einen harmonischen Übergang zu gewährleisten, wird die geplante Bebauung in Richtung Norden und Westen daher abgestuft.

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße (B 258) gelegen, wodurch eine gute Wahrnehmbarkeit des Standortes sowie eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sollen sich im Wesentlichen analog der Bestandssituation zur Bundesstraße hin orientieren. Zudem sind weitere Stellplätze bereits nördlich des Bestandsgebäudes Faulenbruchstraße 1 vorhanden. In der geplanten Tiefgarage sollen die Stellplätze für die geplanten Wohnungen untergebracht werden. Diese werden über die Faulenbruchstraße erschlossen. Eine Ausfahrt aus der Tiefgarage ist über die bereits im Bestand vorhandene Grundstückszufahrt des Wohngebäudes (Bundesstraße Nr. 111) vorgesehen. Das Plangebiet ist zudem durch eine in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB als Mischgebiete MI1 bis MI 3 im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll sich die künftige Nutzung harmonisch ins städtebauliche Umfeld entlang der Bundesstraße einfügen. Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes, sowohl im Bestand als auch in den geplanten

Neubauten, können als zulässige Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO eingeordnet werden. Die Eigenart des Mischgebiets wird maßgeblich durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehender Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe bestimmt. Die Festsetzung zielt darauf ab, Wohn- und Gewerbenutzungen in einer verträglichen Mischung zu ermöglichen.

Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind, sollen diese Nutzungen im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.8 sind aus denselben Gründen im MI2 und MI3 unzulässig. Lediglich im MI1 sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr.8 im Untergeschoss zulässig. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO im MI2 und MI3 sowie innerhalb des MI1 oberhalb des Untergeschosses nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den weitgehenden Ausschluss der zuvor benannten Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes städtebauliche Gründe vor. Hier sind die unmittelbare Lage an der Bundesstraße sowie die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen im Umfeld zu nennen. Durch die Lage des Plangebietes sind besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraumes zu nennen. Die Nutzung im Untergeschoss des MI1 hingegen ist von der Bundesstraße abgewandt und ordnet sich dem Gesamtkomplex deutlich unter. Durch die Festsetzung wird die bestehende Vergnügungsstätte im Untergeschoss des MI1 planungsrechtlich gesichert.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 sollen im Plangebiet weitgehend eingeschränkt werden. Daher soll diese Nutzung im MI1 und MI3 lediglich im Erdgeschoss zulässig sein. Durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des MI1 wird der bereits vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird lediglich im MI3 in einem untergeordneten Umfang kleinflächiger Einzelhandel ermöglicht.

Im MI2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe in Gänze unzulässig. Dadurch soll einerseits sichergestellt werden, dass sich keine großflächige Einzelhandelsagglomeration auf dem Plangebiet entwickelt und andererseits eine geeignete Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich begünstigt wird. Der Gebietstyp „Mischgebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen weiterhin gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max) bestimmt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert.

Für alle Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, attraktive Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB durch die optimale Ausnutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung an der Kreuzung Bundesstraße Faulenbruchstraße wird im MI1 eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 467,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies berücksichtigt die Höhe der Bestandsbebauung sowie die Höhe von bereits vorhandenen Lichtkuppeln. Im Anschluss an das MI2 wird eine Baugrenze mit einer GH max von 460,5 m ü. NHN festgesetzt. Hier soll eine Verbindung zum Gebäude im MI2 ermöglicht werden.

Die Gebäudehöhe im MI2 wird gestaffelt festgesetzt, sodass mit einer GH max von 468,5 m ü. NHN eine klare Raumkante zur Bundesstraße bzw. zur Stellplatzanlage ausgebildet werden kann. Nach Norden wird die Gebäudehöhe auf maximal 462,5 m ü. NHN abgestuft, dies entspricht einer Höhe von rd. 10 m über dem Gelände und gewährleistet einen harmonischen Übergang zur nördlich geplanten Wohnbebauung.

Im MI3 wird die Gebäudehöhe ebenfalls gestaffelt festgesetzt, sodass die Gebäudehöhe zur Bundesstraße den Festsetzungen im MI2 entspricht. Im Anschluss und Übergang zum MI2 sowie im direkten nördlichen Anschluss wird eine GH max von 467,0 m ü. NHN festgesetzt, um eine Gliederung der um die Stellplatzanlage gruppierte Gebäudeteile zu erzeugen. Nach Norden hin wird eine maximale Gebäudehöhe von 462,5 m ü. NHN festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur Wohnbebauung zu gewährleisten. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen nehmen die topografische Situation im Plangebiet auf und gewährleisten ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser, Lichtkuppeln oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 2,5 m auf maximal 20% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis MI 3. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen. Durch den Anteil von maximal 20 % wird weiterhin sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen auf ein überschaubares Maß reduziert werden.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der abgestuften zulässigen Gebäudehöhe und der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete (MI1 - MI3) soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Es gilt dabei die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen, die Festsetzung wird aufgenommen, um gemäß der städtebaulichen Konzeption einen zusammenhängenden Gebäuderiegel errichten zu können. Diese Bebauung wirkt sich hinsichtlich der Schallsituation der Bundesstraße positiv auf die nördlich gelegene Wohnbebauung aus.

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen. Der bereits im Bestand vorhandene Parkplatz kann in Richtung Westen erweitert werden und die Bebauung sich um diese Stellplatzanlage entwickeln. Gleichzeitig werden durch die Baugrenzen Abstände zu den anschließenden Baugrundstücken eingehalten, sodass ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet wird.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gegenüber den als Umgrenzung der Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Überdachungen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 und einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig ist. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf jedoch durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung entsprechender Überdachungen und Balkone. Durch die Zulässigkeit dieser auf 2,0 m tiefen und fassadenseitig begrenzten Vorsprünge wird ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild weiterhin gewährleistet.

3.4 Garagen, Stellplätze

Die bereits im Bestand vorhandenen Stellplätze sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich berücksichtigt und darüber hinaus für die zusätzlichen Bauflächen weitere Stellplatzflächen gesichert werden. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um ein geordnetes städtebauliches Bild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten. Daher werden im MI1 nördlich des Bestandsgebäudes der vorhandene Stellplatz sowie die dort vorhandenen Schotterflächen als Stellplatzflächen festgesetzt. Gegenüber der heutigen Situation wird zudem eine Erweiterung der Stellplatzanlage nach Richtung Westen an das geplante Gebäude planungsrechtlich vorbereitet. Zudem werden die östlich, südlich und westlich des Bestandsgebäudes Faulenbruchstraße 1 gelegenen Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Im MI2 wird zudem eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage parallel zur Bundesstraße B 258 vorgesehen. Im MI3 sollen vorgelagert zur geplanten Bebauung auch Stellplatzflächen ermöglicht werden.

Tiefgaragen sollen in allen Mischgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sein, um den ruhenden Verkehr zumindest teilweise auch unterirdisch nachweisen zu können und so ein harmonisches städtebauliches Bild zu schaffen.

3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes soll analog der heute im Bestand genehmigten Erschließung erfolgen. Es bestehen 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.

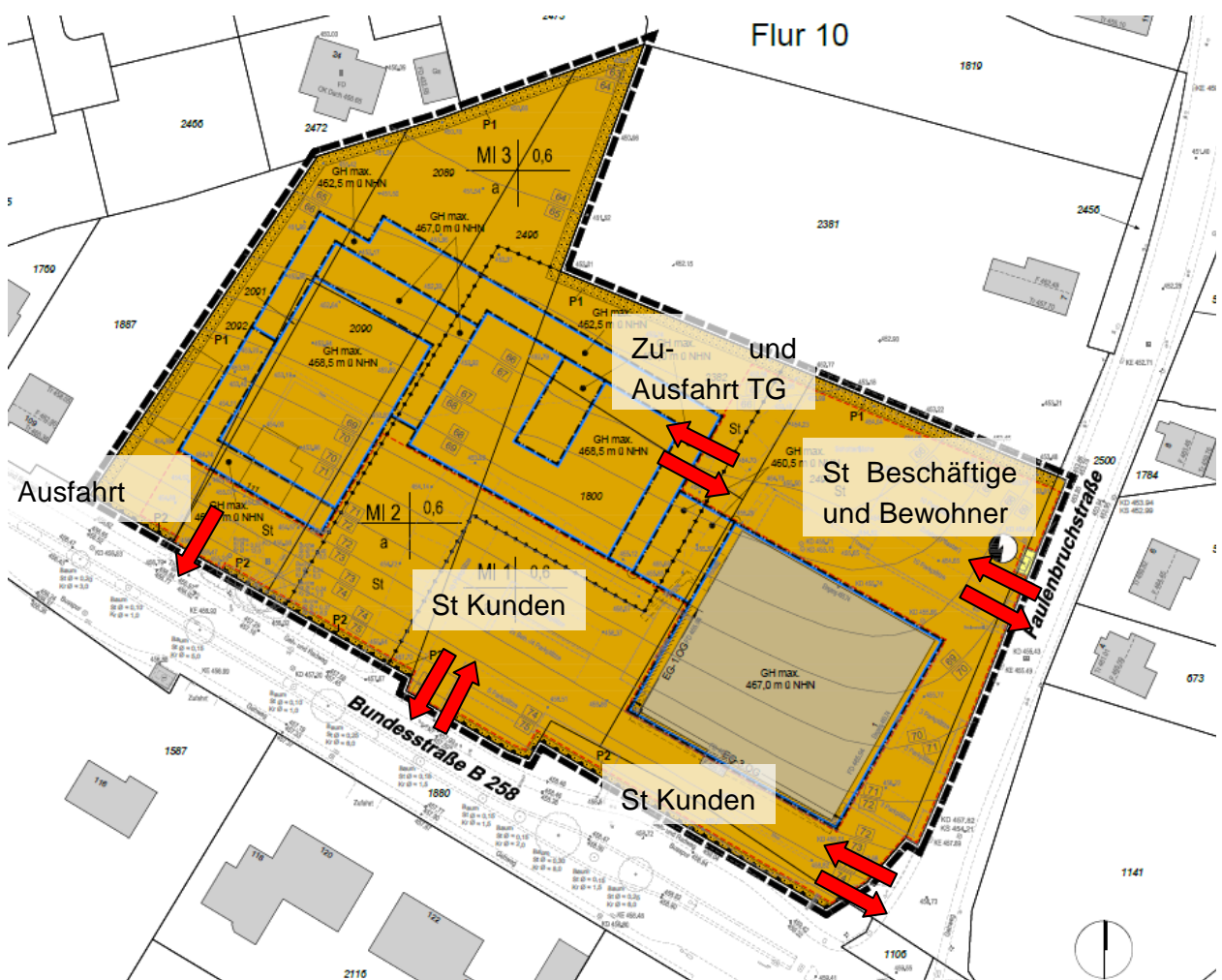


Abb. Skizze Erschließungssystem und Stellplätze

Zudem soll die Grundstückszufahrt zum Gebäude (Bundesstraße Nr. 111) künftig als Ausfahrt der geplanten Tiefgarage dienen. Die Tiefgarage soll zur Unterbringung der Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sowie ggf. weiterer Gewerbenutzung in den Obergeschossen des MI2 und MI3 dienen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Faulenbruchstraße über die bestehende Stellplatzanlage erfolgen.

Entlang der Bundesstraße werden, mit Ausnahme der bereits vorhandenen zwei Zu- bzw. Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch die Festsetzung sollen weitere

zusätzliche Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden, sodass die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht nachteilig beeinflusst wird.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung¹ wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des bestehenden Parkplatzes des Vennhof an die B 258, die neue Tiefgaragenausfahrt an die B 258 und des benachbarten Knotes 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.

Um die für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde relevanten Verkehre ableiten zu können, wurden durch den Fachgutachter die Anteile des Verkehrsaufkommens des Bauvorhabens pro Stunde ermittelt. Im Gutachten wird hierzu erläutert, dass zur Ableitung der Anteile der Spitzenstunde nutzungs- und nutzungsartspezifische Tagesganglinien für Quell- und Zielverkehr verwendet wurden. Diese wurden aus der Literatur (z.B. FGSV, 20066) projektspezifisch angepasst.

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.

Die neue Tiefgaragenausfahrt im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt des Gebäudes an der Bundesstraße Nr. 111 kann unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre ebenfalls in der Qualitätsstufe (QSV) D und besser angebunden werden. Gemäß den Ausführungen des Fachgutachters sind die Verkehre im Zuge der B 258 nicht durch die betrachteten Anbindungen behindert.

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 Nachmittagspitzenstunde. Aus der Pilgerbornstraße sind zudem die Verkehre in Richtung Faulenbruchstraße der Qualitätsstufe E zuzuordnen. Die Hauptfährbeziehungen 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 ausgelosten Verkehre verändern die Belastungssituation an diesem

¹ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ der Gemeinde Roetgen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG , Aachen im Mai 2020.

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. 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.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 Untersuchung² 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 6dB(A) tags und bis zu 9 dB(A) nachts überschritten werden.

Im Bereich der parallel zur B 258 nächstgelegenen Baugrenzen liegen die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte vor. 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.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen jedoch aus städtebaulichen Gründen entlang der Bundesstraße in der Ortslage der Gemeinde Roetgen nicht in Betracht, da ein effektiver aktiver Schallschutz für alle geplanten bzw. bestehenden Geschosse im Plangebiet nur durch eine Lärmschutzwand mit ähnlicher Höhe wie die geplante Bebauung selbst zu stützen wäre.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Zur Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 sind gemäß den Ausführungen des Fachgutachters die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A). Ferner ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Lärmarten (Verkehrslärm, Gewerbelärm,...) in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Vorgabe der DIN 4109 eingehen.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr 32 „Vennhof“ in Roetgen, Peutz Consult GmbH, 05.06.2020

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung sind im Bebauungsplan eingetragen und können der Planurkunde entnommen werden. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Dies betrifft gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung alle Fenster im Plangebiet. Daher gilt die Festsetzung zur Umsetzung von schallgedämmten Lüftungssystemen für alle Baugebiete.

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.

Im Gutachten heißt es hierzu, dass im Bereich der zu den Gewerbelärmquellen nächstgelegenen Immissionsorte südlich bzw. westlich des Bebauungsplangebietes, mit einem Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes (MI), sich Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags

und 39 dB(A) nachts ergeben. Der zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) wird somit deutlich eingehalten bzw. unterschritten.

Auch im Bereich der östlich bzw. nördlich gelegenen Immissionsorte, mit einem Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA), werden die Immissionsrichte von 55dB(A) tags und 40dB(A) nachts eingehalten. In diesem Bereich ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten.

Im Bereich der nördlich geplanten Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 34) mit einem Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 27 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten bzw. ausgeschöpft.

Im Plangebiet selbst ergeben sich hingegen aufgrund des Nutzungskonzeptes Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden daher teilweise bis zu 3 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen im Plangebiet selbst sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bereiche, in denen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete vorliegen, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. An den betroffenen Gebäudefronten sind zu öffnende Fenster von zum Nachtzeitraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von zu öffnenden Fenstern sind in den betroffenen Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm vorhanden. Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung kann nachvollzogen werden, dass die Gebäudefronten um den Stellplatz ungleichmäßig von Gewerbelärmimmissionen betroffen sind. Hier sind Fassaden des Bestandsgebäudes betroffen, teils nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, teils das Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan etagenweise die Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Im Bebauungsplan ist in Bezug auf den Immissionsschutz zudem festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen 7.1 und 7.2 zum passiven Schallschutz zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. So können z. B. aufgrund der abschirmenden Wirkung anderer Gebäude oder Gebäudeteile sowie aufgrund anderer bei der Bebauungsplanaufstellung nicht abschließend festliegenden Umständen dauerhaft geringere Lärmimmissionen auf das zu betrachtende Vorhaben einwirken.

Weitergehende detailliertere Aussagen können zudem der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

3.7 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Begrünung des Plangebietes und zur ansprechenden Gestaltung gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen sind in den im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P1) standortgerechte Laubgehölze in Form einer mindestens zweizeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualitäten sind im Bebauungsplan zudem festgelegt.

Des Weiteren sind als Begrünungsmaßnahme entlang der Bundesstraße, in der im Plan festgesetzten Pflanzgebotsfläche (P2), standortgerechte Laubgehölze in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualitäten sind im Bebauungsplan zudem beschrieben.

Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten und Eingriffe zu minimieren. Die vorgesehene Begrünung von Tiefgaragen schafft zudem Retentionsvolumen und leistet einen positiven Beitrag zum Mikroklima.

3.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Um ein homogenes städtebauliches Siedlungsbild zu schaffen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Insgesamt werden aus gestalterischen Gründen dezidierte Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Lauf-, Wechsel-, Blinklicht-

schaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 bis MI 3 unzulässig.

Für das Plangebiet gilt längs der Bundesstraße bereits die Werbesatzung der Gemeinde Roetgen aus dem Jahr 2012 bzw. die 2. Änderungssatzung aus dem Jahr 2017. Analog zur Werbesatzung der Gemeinde Roetgen wird auch für das Plangebiet festgesetzt, dass angestrahlte Werbeanlagen mit Ausnahme von weißlichem oder gelblichem Licht unzulässig sind. Die Strahler müssen sich unterordnen.

Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig bis zu einer anteiligen Größe an der Gesamtfläche der jeweiligen Gebäudeseite von 10%. Die Summe der Ansichtsbreite der Werbeanlage je Gebäudeseite darf 50% der Ansichtsbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Das Versehen von Markisen, Sonnenschutzeinrichtungen und Vordächern mit Schriftzügen aus Buchstaben und Warenzeichen, Sinnbildern oder ähnlichem ist im Erdgeschoss zulässig.

Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar an der Bundesstraße, in einem integrierten Bereich der Gemeinde Roetgen, und die Nähe zur Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden.

Die vorgenannten Festsetzungen konkretisieren teils die Regelungen der Werbesatzung der Gemeinde Roetgen. Darüber hinaus umfasst die Werbesatzung weitere Festsetzungen, welche, sofern diese nicht anderweitig in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sind, weiterhin Bestand haben. Hier wird z.B. auf die Regelungen der Werbesatzung zur Anzahl der Werbeanlagen am Gebäude sowie an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum verwiesen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

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. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig, um eine Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser auch im Fall von gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Anlagen sicherstellen zu können.

4.2 Niederschlagswasser, Abwasser

Bei der Aufstellung des vorausgegangenen Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 7 „Im Vennhof“) wurde bereits für dessen Geltungsbereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Da Teile des Plangebietes erstmals bebaut bzw. versiegelt werden, wurde im Sinne des § 44 Abs.

1 Landeswassergesetz LWG NRW bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (ehemals § 51a LWG NRW) die Möglichkeit zur Entwässerung überprüft.

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 der Untersuchung kann eine Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen werden. Es ist daher eine Entwässerung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation vorgesehen. In diesem Fall ist die Niederschlagswassermenge gedrosselt der Kanalisation zuzuführen, es ist daher innerhalb des Plangebietes eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

Als weitere Möglichkeit verbleibt die Einleitung des Niederschlagswassers oder Teile des Niederschlagswassers in einen vorhandenen Wegeseitengraben, welcher bereits als Vorflut fungiert. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung wird die Entwässerung im Detail ausgearbeitet mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

5. Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Abs. 1 BNatSchG ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Vennhof“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (UVPG NW) unterliegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung einer integrierten und bereits erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Mit den vorgenannten Bestimmungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als gegeben angesehen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfällt ebenfalls. Eine Überwachung der erheblichen Umweltaus-

wirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl wird in den folgenden Kapiteln eine Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 UVPG vorgenommen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Schutzgut Mensch (einschließlich menschlicher Gesundheit), Bevölkerung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB generell die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In städtebaulich integrierten Bereichen, in dem sich auch das Plangebiet befindet, sind solche Abstände nicht immer in ausreichendem Maße realisierbar.

Immissionen aus Schienen- oder Flugverkehrslärm, Gewerbe- oder Sport- bzw. Freizeitlärm liegen nicht im relevanten Maße vor. In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschemissionen infolge des Verkehrslärms der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 258 und der Faulenbruchstraße maßgeblich. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Beeinträchtigungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult durchgeführt. Dabei wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus Straßenverkehrslärm sowie auch die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf die Umgebung (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie zusätzlich die Auswirkungen des planbedingten Gewerbelärms auf die geplanten, schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB (A) tags bzw. 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten werden. Gemäß den Ergebnissen liegen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts vor.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der einwirkenden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung Januar 2018) festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den Ergebnissen im schalltechnisch ungünstigsten Geschoss sowie in der sogenannten „freien Schallausbreitung“, also ohne die Berücksichtigung einer Eigenabschirmung der Plangebäude. Es ergeben sich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 70 dB(A).

In der schalltechnischen Untersuchung konnte darüber hinaus gutachterlich nachgewiesen werden, dass mit Berücksichtigung der Planbebauung die Schallsituation insbesondere an den von der Lärmquelle (B 258) abgewandten Fassaden aufgrund der Eigenabschirmung geringer ausfällt und dadurch in Teilen die Orientierungswerte im Tag- als auch im Nachtzeitraum unterschritten bzw. eingehalten werden können. Im Tagzeitraum können dadurch Fassadenbereiche geschaffen werden, die in Teilen Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) aufweisen und damit deutlich unterhalb der anerkannten Schwelle von 62 dB(A) für Außenwohnbereiche liegen. Bei Beurteilungspegeln von unter 62 dB(A) im Tagzeitraum kann von einer ungestörten Kommunikation in Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) ausgegangen werden.

Darüber hinaus werden für eine ungestörte Nachtruhe für Schlafräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts fensterunabhängige Lüftungseinheiten vorgesehen. Dies ist in der freien Schallausbreitung zunächst an allen Fassaden im Plangebiet der Fall. Durchaus liegen aufgrund der Eigenabschirmung Fassadenbereiche vor, die nachts Beurteilungspegel von unter 45 dB(A) aufweisen.

Lärmimmissionen aus Gewerbelärm

Darüber hinaus wurden in der schalltechnischen Untersuchung die planbedingten Lärmauswirkungen der innerhalb des Plangebietes geplanten Gewerbenutzungen mit Bezug auf die innerhalb des Plangebietes geplanten Wohnnutzungen gemäß TA Lärm untersucht. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lässt sich zusammenfassen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts nicht an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden können. Aufgrund dessen wurden im Bebauungsplan Fassadenbereiche für die jeweils betroffenen Etagen festgesetzt, in denen zu öffnende Fenster unzulässig sind. Mit der getroffenen Festsetzung können folglich die Vorgaben der TA Lärm eingehalten und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Lärmemissionen aus planbedingtem Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung einhergehenden Lärmauswirkungen aus Gewerbelärm gemäß TA Lärm untersucht, um insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Wohn- bzw. Arbeitsbevölkerung ausschließen zu können. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten im Umfeld, einschließlich der geplanten Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 34 „Faulenbruchstraße Süd“), eingehalten werden können. Folglich werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen aus Gewerbelärm auf das Umfeld vorbereitet.

Lärmemissionen aus planbedingtem Verkehrslärm

Mit der Umsetzung der Planung werden grundsätzlich zusätzliche Verkehre induziert, deren schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld ebenfalls gutachterlich untersucht wurden. Für die Bundesstraße B 258 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 17.500 Kfz/24h ergibt sich durch die zusätzlichen 1.550 Kfz/24h nur eine geringfügige Erhöhung des Emissionspegels. Für die bereits bestehende Bebauung längs der Bundesstraße ergibt sich

gegenüber dem Prognose-Nullfall eine geringfügige Pegelerhöhung von 0,5 dB(A), für die Faulenbruchstraße sind Pegelerhöhungen von 1,6 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts zu verzeichnen. Zwar liegen somit Pegelerhöhungen vor, jedoch liegen die Beurteilungspegel hier unter dem Sanierungswert von 70 dB(A) tags und die Pegelerhöhungen sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Sonstige zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Erheblich negative Auswirkungen in Bezug auf Geruchs-, Schadstoff- oder Lichtimmissionen sind insbesondere auf die verkehrsbedingten Emittenten zu beschränken. Diese sind jedoch im Hinblick auf den innerstädtischen Kontext im üblichen Maße als nicht wesentlich einzustufen. Zwar können durch die Umsetzung der Planung geringe Erhöhungen von sonstigen, verkehrsbedingten Emissionen erwartet werden, jedoch ist auch hier aufgrund der gutachterlich ermittelten, geringen Verkehrserhöhung nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (Seveso-III-Richtlinie) sind im Plangebiet sowie in der Umgebung nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

Aufgrund fehlender, natürlicher Oberflächengewässer im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld ist eine Hochwassergefährdung nicht gegeben. Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet wird öffentlich nicht für Freizeit und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. In fußläufiger Erreichbarkeit verläuft der Vennbahnradweg. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erholungsangebotes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung und den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können und durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar sind.

Gefahrenschutz /Risiken / Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse R.

Für das Plangebiet liegen keine besonderen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5.2 Schutzgebiete

Landschaftsplan

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 „Roetgener Heckenlandschaft“ aus.

Die unbebauten 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“.

Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan entsprechend anzupassen und das Landschaftsschutzgebiet im Änderungsbereich zurückzunehmen ist.

Die Gemeinde Roetgen und somit auch das Plangebiet liegen innerhalb des Deutsch-Belgischen Naturparks Hohes Venn-Eifel (NTP 008). Aufgrund der kleinräumigen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde Roetgen (Innenentwicklung) kann davon ausgegangen werden, dass die touristischen sowie kulturlandschaftlichen Schutz- und Entwicklungsziele des Naturparks nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten Vogelschutzgebietes oder FFH-Gebietes (Natura-2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist rund 3 km vom Plangebiet entfernt.

Weitere Schutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Alleen sind im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Geprägt ist das Plangebiet durch die bestehenden gewerblichen Strukturen im Süden sowie die Grünlandflächen im Nordwesten des Plangebietes. Im Kreuzungsbereich befindet sich ein bestehender Gebäudekomplex, im Vorbereich sowie auf dessen nördlicher, östlicher und westlicher Seite sind bereits versiegelte Flächen durch Zufahrten und Stellplätze vorhanden. Hochwertige Biotopstrukturen sind derzeit nicht zu finden. Einzelne Feldgehölze befinden sich innerhalb des Plangebietes, ansonsten zeichnen sich die Freibereiche durch Grünlandflächen aus.

Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten, wurde bereits in dem vorausgehenden Verfahren eine eigenständige artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (ASP Stufe I gemäß VV-Artenschutz) vorgenommen und dabei geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden. In einer Ersteinschätzung im Frühjahr 2010 konnten keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Um die mutmaßlich veralteten Erkenntnisse der Artenschutzprüfung aus dem Jahre 2010 auf die heutigen Erkenntnisse verifizieren zu können,

wurde im Frühjahr 2017 erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung³ im Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Bericht dargestellt. In der vorliegenden Artenschutzprüfung 2018 wurde nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und einer Überprüfung vor Ort das Vorkommen planungsrelevanter Arten und streng geschützter Arten untersucht.

Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten können nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen ist jedoch aufgrund der Habitatstrukturen und der Störwirkungen aus der Umgebung als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Um in Gänze Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen zu können, sind in der Artenschutzprüfung Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung können unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplan übernommenen Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Sicherheit artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ein Verbot der geplanten Baumaßnahmen ist aus Sicht des Artenschutzes folglich nicht begründet. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

5.4 Schutzgut Boden, Fläche

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur Bestandssituation eine höhere Versiegelung vorbereitet. In Teilen sind bereits heute überbaute und versiegelte Flächen im Plangebiet vorhanden. Insbesondere mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der Einhaltung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die weitere Versiegelung der Plangebietsflächen keine nennenswerten, negativen Auswirkungen begründet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zudem als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB. 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.

Der vorherrschende Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW im Maßstab 1:50.000 (BK50) ist ein typischer Pseudogley. Eine Schutzwürdigkeit der Bodentypen im überwiegenden Teil des Plangebietes ist in der BK50 nicht verzeichnet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind insgesamt durch die anthropogene Überformung des Geländes im südlichen sowie östlichen Bereich nicht mehr vorhanden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet vor diesem Hintergrund als vorbelastet anzusehen ist.

³ Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 32-Roetgen- „Vennhof“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 18.01.2018.

In einem untergeordneten, nördlichen Teil des Plangebietes werden die Böden gemäß BK50 als besonders schutzwürdig (Stauäseeböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte) eingestuft. Allerdings kommt den Böden im Zusammenhang mit der heutigen Nutzung als anthropogen überformte Ackerfläche mit stofflichen und strukturellen Vorbelastungen keine hohe Bedeutung zu. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Böden zu erwarten sind.

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vor.

Insgesamt sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

5.5 Schutzgut Wasser

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung im direkten Vergleich zur Bestandssituation zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden. Aufgrund der durch die Planung zu erwartenden Begrünung der Freibereiche kann dennoch ein positiver Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit zur Grundwasserneubildung erwartet werden.

Wie bereits im Kapitel zur Abwasserbeseitigung dargelegt, können die im Plangebiet anfallenden Niederschläge aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse nicht zur ortsnahen Versickerung gebracht werden. Die Niederschläge sollen daher vorzugsweise per Einleitung in den vorhandenen Abwasserkanal beseitigt werden.

Als weitere Möglichkeit verbleibt die Einleitung des Niederschlagswassers gänzlich oder teilweise in einen vorhandenen Wegeseitengraben, welcher bereits als Vorflut fungiert. Sodann kann ein positiver Beitrag zur Grundwasserbildung geleistet werden. Im Rahmen der späteren Ausführungsplanung wird die Entwässerung im Detail ausgearbeitet mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Einhaltung der Kappungsgrenze gemäß § 19 BauNVO kann ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (Flächenversiegelung) und damit auch zum Schutzgut Wasser (bzw. Grundwasser) geleistet werden. Damit kann in einem untergeordneten Teil der auf den nicht versiegelten Freiflächen anfallenden Niederschläge auf natürlichem Wege dem Boden-Wasser-Haushalt wiederzugeführt werden.

Hinweise auf Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor, sodass entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (bzw. Grundwasser) ausgeschlossen werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen nicht vor. Im Plangebiet oder in dessen Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer; folglich befindet sich das Plangebiet auch außerhalb von Hochwasserschutzgebieten oder von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ferner befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet. Insgesamt sind aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Nutzung des Plangebietes mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Durch diese Freibereiche können im geringen Maße positive Effekte auf das urbane Mikroklima ausgehen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen in Roetgen kann jedoch eine wesentliche Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Zuleitung von kalter und frischer Luft zum Hauptsiedlungskörper ausgeschlossen werden. Daher und aufgrund der Flächengröße ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsfläche für das Stadtklima als nicht bedeutsam zu beschreiben.

Zudem kommt der Luftreinigung und Staubbildung aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes keine allgemein klimatische Funktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete zu. Allerdings können von solchen Freibereichen positive Effekte auf das Plangebiet selbst ausgehen. Insbesondere aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist hier ein starker urbaner Wärmeineffekt nicht gegeben. Die geplanten Gebäudehöhen haben keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen.

Für die Frisch- und Kaltluftversorgung von Roetgen, besonders für die umgebenden Siedlungsstrukturen, sind die umliegenden Außenbereiche und Waldflächen außerhalb des Siedlungskörpers von erheblicher Bedeutung. Diese Flächen werden durch die Planung jedoch nicht beeinflusst. Der Bebauungsplan wird dagegen als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt, sodass der Zugriff auf höherwertige Außenbereichsflächen, die für das Schutzgut Klima und Luft maßgeblich sind, vermieden wird.

Der Bebauungsplan trägt zwar dazu bei, neue Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes zu versiegeln, jedoch werden durch die neu zu schaffenden Freiflächen und Bepflanzungen die Auswirkungen auf das Klima und die Luft eingeschränkt.

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer nicht signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, sodass eine höhere Schadstoffbelastung im Verhältnis zur Bestandssituation als sehr geringfügig eingestuft wird. Dennoch ist, insbesondere auch im Hinblick auf den urbanen Kontext, nicht mit einer höheren verkehrsbedingten Schadstoffbelastung zu rechnen. Insbesondere die Festsetzung mit der nahezu allseitigen Eingrünung des Plangebie-

tes mit Hecken trägt dazu bei, dass insbesondere zur Bundesstraße B 258 eine Pufferzone mit Filtervermögen entsteht und somit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auch für die umliegende Wohnbebauung abgemildert werden können. Zudem können die grünordnerischen Festsetzungen zur Frischluft- und Sauerstoffproduktion während der Vegetationsperiode einen positiven Beitrag leisten.

Insgesamt werden durch die Neuplanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

5.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vor. Im Bebauungsplan ist zudem der Hinweis enthalten, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

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

5.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist überwiegend durch die parallel zu den Straßen vorhandene Bebauung geprägt. Dabei sind längs der Bundesstraße grundsätzlich größere und höhere Gebäude zu vernehmen. Längs der im Umfeld vorhandenen Erschließungsstraßen sind primär Wohngebäude in geringerer Höhe und Dichte errichtet. Der Kreuzungspunkt Bundesstraße B 258 / Faulenbruchstraße wird durch den bestehenden Gebäudekomplex innerhalb des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite durch eine markante Bebauung markiert.

Die von den Straßen abgewandten Flächen sind durch Gartenbereiche und Grünlandflächen geprägt. Durch die bereits realisierte Wohnbebauung an der Hermann-Josef-Cosler-Straße erfolgt eine bauliche Prägung. Zudem ist nördlich des Plangebietes an der Faulenbruchstraße auch eine Wohnbebauung geplant (Der Bebauungsplan Nr. 34 befindet sich in Aufstellung).

Durch die neu geplanten Nutzungen wird sich das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild verändern. So wird der neue Gebäudekomplex einen entsprechenden Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild ausbilden. Durch die vorgesehene Höhenbeschränkung wird eine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet, welche sich von der Höhenabwicklung in die Umgebung einfügen soll und die Bestandsbebauung am Knotenpunkt Faulenbruchstraße / B258 städtebaulich ergänzt.

Das Vorhaben kann sich aufgrund der im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zu Gestaltung, Höhe und Baugrenzen in die nähere Umgebung einfügen, wodurch keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

5.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht ersichtlich.

6. Hinweise

Artenschutz

Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrämungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabbrüchen, so sind diese Gebäude im Vorfeld durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, um eine Nutzung als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und / oder Fledermäusen ausschließen zu können.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

Baugrund / Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse „Stadt Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R“ zuzuordnen. Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	ca. 12.615 m ²
Mischgebiete:	ca. 12.605 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 10 m ²

Haan, 09.06.2020

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