

# GEMEINDE ROETGEN



**Vorentwurfs-Begründung zur**  
**14. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**„Vennhof“**  
**Februar 2021**

**Planungsbüro:**



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**

<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 Regionalplan.....	3
2.3 Landschaftsplan .....	3
2.4 Flächennutzungsplan.....	4
2.5 Bestehendes Planungsrecht .....	4
2.6 Bebauungspläne.....	4
2.7 Innenbereichssatzung.....	4
2.8 Städteregionales Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen .....	4
<b>3. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	5
3.2 Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3 Wasserwirtschaftliche Belange, Ver- und Entsorgung.....	7
3.4 Immissionsschutz .....	7
<b>4. Umweltauswirkungen (vorläufiger Umweltbericht).....</b>	<b>9</b>
4.1 Einleitung.....	9
4.2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	9
4.3 Schutzgut Mensch (einschließlich menschlicher Gesundheit), Bevölkerung .....	10
4.4 Schutzgebiete.....	13
4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	13
4.6 Schutzgut Boden, Fläche.....	14
4.7 Schutzgut Wasser .....	15
4.8 Schutzgut Klima und Luft.....	16
4.9 Schutzgut Kulturelles Erbe.....	17
4.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	17
4.11 Wechselwirkungen.....	18
<b>5. Plandaten und Flächenbilanz.....</b>	<b>18</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 Nahversorgungsstandortes 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.

## **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 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.

### **2.3 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 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 in Teilen im Änderungsbereich zurückzunehmen ist. Im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Grünfläche, nördlich des Änderungsbereichs, kann eine Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes verbleiben.

#### **2.4 Flächennutzungsplan**

Die Fläche südlich des Änderungsbereichs, 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 Änderungsbereichs 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.

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“ zugunsten einer gemischten Baufläche an die städtebauliche Entwicklung angepasst.

#### **2.5 Bestehendes Planungsrecht**

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.

#### **2.6 Bebauungspläne**

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

#### **2.7 Innenbereichssatzung**

Teile des Plangebietes 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.

#### **2.8 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.

### **3. Planungsgrundlagen**

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

Die derzeit als „Wohnbaufläche“ sowie „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ dargestellten Flächen des Plangebietes sollen durch die 14. Flächennutzungsplanänderung in gemischte Bauflächen umgewandelt werden. 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 „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“.

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 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. 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.

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 Faulen-

---

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

bruchstraße 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. 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 dargestellt werden.

### **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.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ in Roetgen, Peutz Consult GmbH, 26.01.2021



### **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 6 dB(A) tags und bis zu 9 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.

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 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 0,4 dB tags/ 0,5 dB nachts im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für die Faulenbruchstraße ergibt sich im Prognose-Planfall eine Pegelerhöhung von 1,6 dB tags und 1,5 dB nachts im Vergleich zum Prognose-Nullfall.

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. Umweltauswirkungen (vorläufiger Umweltbericht)**

Zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Roetgen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 sowie Anlage 1 BauGB erarbeitet.

Im vorliegenden Vorentwurf des Umweltberichtes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die vorläufigen Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

### **4.1 Einleitung**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ in „gemischte Baufläche“ (nördlich des „Vennhofs“) geändert, um die städtebauliche Entwicklung des Versorgungsbereichs zu ermöglichen.

Um die Ziele der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern, wird parallel der Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ der Gemeinde Roetgen aufgestellt.

### **4.2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs**

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich befindet sich im Süden der Gemeinde Roetgen, im rückwärtigen Bereich der Bundesstraße B 258 im Kreuzungsbereich der Faulenbruchstraße. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine als besonderes Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit lockerer Siedlungsstruktur, weiter befindet sich angrenzend Wohnbaufläche.

Südlich der Fläche liegt der „Vennhof“ innerhalb einer gemischten Baufläche, diese verläuft gemäß Innenbereichssatzung mit einer Tiefe von 40 m entlang der B 258. Nördlich sind Grünlandflächen, die temporär als Weideflächen genutzt oder regelmäßig gemäht werden. Östlich wird der Änderungsbereich durch die Faulenbruchstraße begrenzt. Im Westen grenzt Wohnbaufläche sowie nordwestlich ein besonderes Wohngebiet mit lockerer Siedlungsstruktur an den Änderungsbereich an.

### **4.3 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 der Änderungsbereich 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 sich in unmittelbarer Nähe befindlichen 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 Nr. 32 „Vennhof“ bearbeitet 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. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die höchsten Überschreitungen den Nahbereich an der Bundesstraße betreffen, welcher nicht Teil des Geltungsbereiches zur. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der einwirkenden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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) nicht an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden können. Es liegen teils, insbesondere nachts, erhebliche Überschreitung an den Immissionsorten an dem Bestandsgebäude vor. Jedoch sind hier nur Fassadenabschnitte betroffen, bei denen es sich im Bestand nicht um schutzwürdige Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm handelt. Betroffen sind Fassadenabschnitte, welche gewerblich genutzt sind. Die bereits bestehenden Immissionsorte im Bereich der Wohnungen weisen keine Überschreitung auf. Da in Zukunft die Nutzung für die jeweiligen Fassadenabschnitte geändert werden könnte, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Umsetzung des Bebauungsplanes werden 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.

Mit der Umsetzung der geplanten Baukörper können auch Verschattungen auf die Umgebung einhergehen. Es ist davon auszugehen, dass eine mischgenutzte Bebauung, welche die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO beachtet, umgesetzt wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Konkrete Festsetzungen und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden im parallel geführten Bebauungsplan getroffen. Untersuchungen und Aussagen zu möglichen Verschattungen werden zum parallel geführten Bebauungsplan berücksichtigt.

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 Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich und das gesamte 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 gefun-

den werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

#### **4.4 Schutzgebiete**

##### 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 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, innerhalb des gesamten 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 in Teilen im Änderungsbereich zurückzunehmen ist. Im Bereich der im parallel geführten Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche nördlich des Änderungsbereichs kann eine Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes verbleiben.

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.

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

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

#### **4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Geprägt ist der Änderungsbereich durch die bestehenden gewerblichen Strukturen im Osten sowie die Grünlandflächen im Westen des Änderungsbereichs. Im Kreuzungsbereich B 258 / Faulenbruchstraße, d.h. im östlichen Bereich des Änderungsbereichs befindet sich bereits versiegelte Fläche durch Zufahrt und Stellplätze des „Vennhofs“. Hochwertige Biotopstrukturen sind derzeit nicht zu finden.

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) vorgenom-

men 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 Prüfung<sup>3</sup> im Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 32 „Vennhof“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Bericht dargestellt. In der vorliegenden Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2021 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 der verbindlichen Bauleitplanung 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. Folglich werden auch durch die Flächennutzungsplanänderung keine Verbotstatbestände vorbereitet.

#### **4.6 Schutzgut Boden, Fläche**

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die weitere Versiegelung der Plangebietsflächen keine nennenswerten, negativen Auswirkungen begründet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt weitgehend als Maßnahme der Innenentwicklung. 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. Für den nördlichen Teil des Plangebietes werden durch die Aufstellung der Bauleitpläne zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Zum parallel geführten Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher diese Eingriffe bilanziert und geeignete Ausgleichsmaßnahmen benennt.

---

<sup>3</sup> Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 32-Roetgen- „Vennhof“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 04.02.2021.

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.

In einem untergeordneten, nördlichen Teil des Plangebietes, nördlich des Änderungsbereichs, werden die Böden gemäß BK50 als besonders schutzwürdig (Staunässeböden 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 der Flächennutzungsplanänderung und der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 der Änderung des Flächennutzungsplans keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

#### **4.7 Schutzgut Wasser**

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es durch die Änderung des Flächennutzungsplans und schließlich im Zuge der Umsetzung der Planung im direkten Vergleich zur Bestandssituation zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden. Aufgrund der durch die Planung zu erwartende 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.

Durch die Berücksichtigung einer Entwässerung im Trennsystem und Einleitung in ein verrohrtes Gewässer und weiterführend in den Roetgen- bzw. Grölisbach, kann ein positiver Beitrag zur Grundwasserbildung geleistet werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Einhaltung der Kappungsgrenze gemäß § 19 BauNVO und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche 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 Änderungsbereich sowie sind nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen nicht vor. Im Änderungsbereich oder in dessen Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer; folglich befindet sich der Änderungsbereich auch außerhalb von Hochwasserschutzgebieten oder von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ferner befinden sich keine Grundwassermessstellen im Änderungsbereich.

Insgesamt sind aufgrund der bereits zum Teil vorliegenden anthropogenen Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **4.8 Schutzgut Klima und Luft**

Der Änderungsbereich liegt im städtischen Siedlungsgebiet und ist bereits im Bestand teilweise bebaut und versiegelt; die übrigen Freibereiche des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Zuleitung von kalter und frischer Luft zum Hauptsiedlungskörper ausgeschlossen werden. Daher und aufgrund der Flächengröße ist der Änderungsbereich als Kaltluftentstehungsfläche für das Stadtklima als nicht bedeutsam zu beschreiben.

Der Luftreinhaltung und Staubbildung kommt 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist hier ein starker urbaner Wärmeinseleffekt nicht gegeben.

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 Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht nennenswert beeinflusst. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet dagegen Maßnahmen der Innenentwicklung vor, sodass der Zugriff auf höherwertige Außenbereichsflächen, die für das Schutzgut Klima und Luft maßgeblich sind, vermieden wird.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet zwar die Versiegelung neuer Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes vor, jedoch werden durch die Festsetzungen bezüglich zu schaffender Frei-

flächen und Bepflanzungen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die Auswirkungen auf das Klima und die Luft eingeschränkt.

Insgesamt werden durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

#### **4.9 Schutzgut Kulturelles Erbe**

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs vor. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 Änderungsbereichs vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden derzeit keine Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe erwartet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes anzunehmen.

#### **4.10 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 (Bebauungsplan Nr. 34).

Durch die neu geplanten Nutzungen wird sich das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild verändern. So wird durch die Darstellung von gemischten Bauflächen und einer damit einhergehenden stärkeren baulichen Inanspruchnahme ein entsprechender Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Im parallel geführten Bebauungsplan werden Höhenbeschränkung berücksichtigt, welche sich von der Höhenabwicklung in die Umgebung einfügen soll und die Bestandsbebauung am Knotenpunkt Faulenbruchstraße / B258 städtebaulich ergänzt. Dennoch wird das geplante Gebäude durch die zulässigen Ausmaße deutlich in Erscheinung treten und das Orts- und Landschaftsbild verändern.

Das innerhalb des Änderungsbereichs geplante Vorhaben kann sich demnach zwar nicht unmittelbar in die Baustrukturen der näheren Umgebung einfügen, aufgrund der im Bebauungsplan

verankerten Festsetzungen zu Gestaltung, Höhe und Baugrenzen werden jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

#### 4.11 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 der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtänderung des Flächennutzungsplans sind derzeit nicht ersichtlich.

### 5. Plandaten und Flächenbilanz

Flächen im Bereich der 14. Änderung	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan	14. Änderung des Flächennutzungsplans
Wohnbaufläche	1.400 m <sup>2</sup>	
Besonderes Wohngebiet mit lockerer Siedlungsstruktur	3.520 m <sup>2</sup>	
Gemischte Bauflächen		4.920 m <sup>2</sup>

Haan, 05.02.2021

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