



StädteRegion Aachen · 52090 Aachen

Gemeinde Roetgen  
Frau Sabine Frings  
Hauptstr. 55  
52159 Roetgen

## Der Städteregionsrat

### A 70 – Umweltamt

**Dienstgebäude**  
Zollernstraße 20  
52070 Aachen

**Telefon Zentrale**  
0241 / 5198 - 0

**Telefon Durchwahl**  
0241 / 5198 - 2622

**Telefax**  
0241 / 5198 - 2268

**E-Mail**  
Sema.Serttuerk@  
StaedteRegion-Aachen.de

**Auskunft erteilt**  
Frau Serttürk

**Raum**  
F325

**Aktenzeichen**  
(bitte immer angeben)  
2020/209

**Datum**  
24.07.2020

**Telefax Zentrale**  
0241 / 53 31 90

**Bürgertelefon**  
0800 / 5198 000

**Internet**  
[www.staedtereion-aachen.de](http://www.staedtereion-aachen.de)

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Aachen  
IBAN  
DE21 3905 0000 0000 3042 04  
BIC AACSD33XXX

Postbank  
IBAN  
DE52 3701 0050 0102 9865 08  
BIC PBNKDEFFXXX

**Erreichbarkeit**  
Buslinien 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37,  
51, 54, SB 63 bis Haltestelle  
Normaluhr. Ca. 5 Minuten  
Fußweg vom Hauptbahnhof.

**\* Elektronischer Zugang zur  
StädteRegion Aachen**  
Bitte beachten Sie die Hinweise  
unter [www.staedtereion-aachen.de/eZugang](http://www.staedtereion-aachen.de/eZugang)

Seite 1 von 3

## Bebauungsplan Roetgen Nr. 32 Vennhof Ihr Schreiben vom 22.06.2020

Sehr geehrte Frau Frings,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung.

### A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Es bestehen keine Bedenken.

#### Fragen:

Ist die Bepflanzung mit „standortgerechten Laubgehölzen“ hinreichend bestimmt?

Ist das Gebot der Rücksichtnahme für das Gebäude Bundesstraße 109 ausreichend beachtet?

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinrichs unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7019 zur Verfügung.

### A 70 – Umweltamt

#### Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen erhebliche Bedenken.

Die Erschließung ist als nicht gesichert anzusehen. Da nach derzeitigem Kenntnisstand die Niederschlagsentwässerung ungedrosselt über den vorhandenen Regenwasserkanal / Wegeseitengraben in das Vichts-system eingeleitet werden soll und das Gewässer auch jetzt schon hydraulisch ausgelastet ist.

Zur weitergehenden Beurteilung der Entwässerungssituation bitte ich darum eine detaillierte Entwässerungsplanung und Flächenbilanz vorzulegen, aus der die versiegelten Flächen (inklusive Garagen, Zufahrten, Parkplatz etc.) hervorgehen.

Für die 100-jährliche Einleitmenge in das Vichts-system ist nachzuweisen, dass der potenziell natürliche Abfluss nicht überschritten wird. Eine Rückhaltung mit einer potenziell natürlichen Abflusspende von 15 l/(s\*ha) ist zu planen.

**Hinweis:**

- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Rasche unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7019 zur Verfügung.

**Immissionsschutz:**

Es bestehen erhebliche Bedenken.

**Begründung:**

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden erheblich überschritten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht widerspricht das Planvorhaben aber auch grundsätzlich dem Planungsgrundsatz des § 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach soll die Bauleitplanung der Konfliktvermeidung dienen, wobei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden sollen.

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, wie Festverglasung oder akustisch vergleichbare Konstruktionen widersprechen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Deren Erfordernis zeigt gleichzeitig auf, dass durch eine solche Planung eher Konflikte geschaffen, als vermieden werden.

Unabhängig dessen sind sogenannten passiven Schallschutz-Maßnahmen, wie Festverglasung bezüglich gewerblicher Immissionen bei bereits bestehender Wohnnutzung unzulässig.

So führt auch die Schalltechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult (Bericht FF 6617-1 vom 05.06.2020) als Bestandteil der Planunterlagen hierzu aus:

*Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind durch die jeweiligen Gewerbebetriebe Maßnahmen erforderlich, die eine Einhaltung ermöglichen. Die (o.g.) Immissionsrichtwerte sind zusätzlich aus der Summe aller Gewerbenutzungen im Umfeld einzuhalten. Im Falle einer neuen Wohnbebauung im Bereich gewerblicher Nutzungen hat sich diese vor ggf. vorliegenden Gewebelärmimmissionen selbst zu schützen. Dieser „Selbstschutz“ kann z.B. bedeuten, dass keine Immissionsorte, d.h. zu öffnende Fenster zu Aufenthaltsräumen geschaffen werden, an denen die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Der alleinige Einbau schalldämmender Fenster führt nicht zu einer Einhaltung der Anforderungen, da die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm außen an den Fassaden 0,5 m vor der Mitte der geöffneten Fenster zu Aufenthaltsräumen einzuhalten sind.*

In der Zusammenfassung kommt die Untersuchung bezüglich des Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes zu dem Ergebnis:

*Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Somit wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) in diesem Bereich (Immissionsorte 03.04 und 05) um bis zu 3 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten.*

Nach allgemeiner Auffassung ist ein gesundes Wohnen unter dem Einfluss von gewerblichen Schallimmissionen mit einem Beurteilungspegel von  $> 60$  dB(A) nicht mehr möglich. Bezüglich der durch den Gutachter ermittelten Schallimmissionen zur Nachtzeit sei zudem angemerkt, dass die Schallimmissionen des nächtlichen An- und Abfahrverkehrs im Zusammenhang mit dem Betrieb der vor Ort vorhandenen Spielhalle nicht berücksichtigt wurden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kern unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2152 zur Verfügung.

---

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Schilling