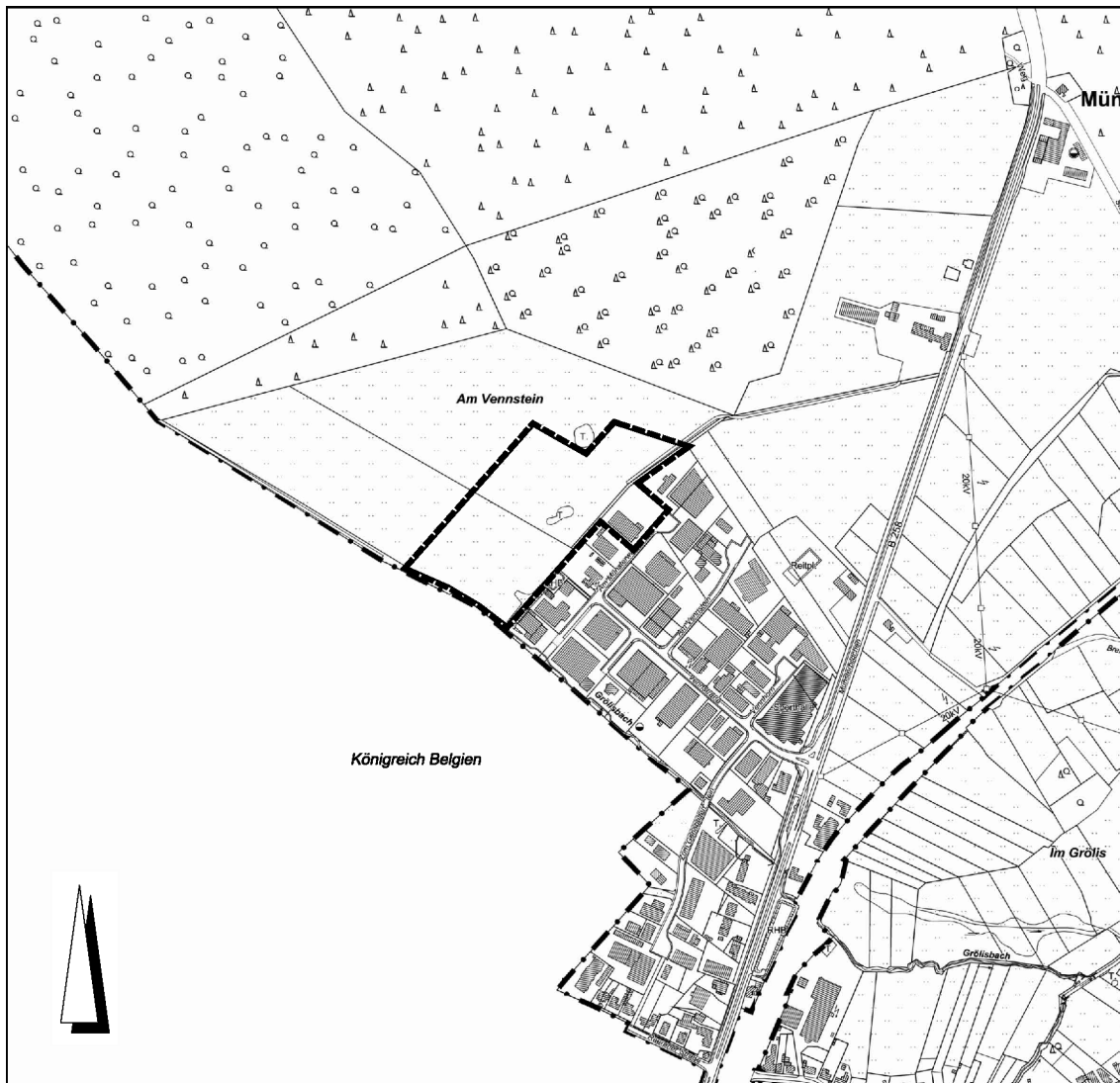


# Gemeinde Roetgen

## Bebauungsplan Nr. 36

### 'Gewerbegebiet Am Vennstein'



Begründung  
November 2021



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt  
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

<b>Projekt</b>	Bebauungsplan Nr. 36 'Gewerbegebiet Am Vennstein'
<b>Projektnummer</b>	32014
<b>Auftraggeber</b>	<b>Roetgener Gemeindeentwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG</b> Hauptstraße 55 52159 Roetgen Tel.: 02471/18-0 Fax: 02471/18-89 E-Mail: info@roetgen.de
<b>Auftragnehmer</b>	<b>BKR Aachen, Noky &amp; Simon</b> <b>Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt</b> Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 E-Mail: info@bkr-ac.de
<b>Bearbeitung</b>	Dipl.-Ing Jens Müller, Stadtplaner AKNW
<b>Stand</b>	10. November 2021

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

<b>1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bebauungsplan und Innenbereichssatzung .....	5
3.4 Landschaftsplan .....	5
3.5 Planerische Vorgaben auf belgischem Staatsgebiet .....	6
<b>4. Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Lage im Raum .....	6
4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	6
4.3 Verkehr.....	6
4.4 Technische Infrastruktur .....	7
<b>5. Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....	7
5.2 Städtebauliches Konzept .....	8
5.3 Wesentliche Auswirkungen.....	8
<b>6. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
6.4 Verkehrsflächen.....	16
6.5 Grünflächen.....	16
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
6.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
6.9 Örtliche Bauvorschriften .....	19
<b>7. Technische Infrastruktur.....</b>	<b>19</b>
<b>8. Plandaten und Flächenbilanz.....</b>	<b>19</b>

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf**

Die Gemeinde Roetgen verfügt über einen Gewerbestandort im Westen des Gemeindegebiets an der Bundesstraße 258. Aktuell stehen dort keine Flächen mehr für die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Verfügung. Erweiterungen bestehender Betriebe sind nur noch auf den betriebseigenen Flächen möglich. Es besteht jedoch eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken – sowohl seitens bereits in Roetgen ansässiger als auch ansiedlungswilliger Betriebe von außerhalb. Diese Nachfrage kann im Gemeindegebiet zzt. nicht befriedigt werden. Ein über den Bestand hinausgehendes Flächenpotenzial bietet der Flächennutzungsplan nordwestlich und östlich des bestehenden Gewerbegebiets. Die Gemeinde Roetgen plant nun etwa 4,3 ha dieser Erweiterungsflächen für die künftige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Als Grundlage für die geplante Erweiterung wurde im Jahr 2020 ein Workshop durchgeführt, in dem ein erstes städtebauliches Konzept für die Erweiterung des Gewerbegebiets erarbeitet wurde. Für die weitere Entwicklung des Gewerbestandorts ist im nächsten Schritt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Zu diesem Zweck soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Entsprechend wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 umfasst neben der zu entwickelnden Erweiterungsfläche mit einer Größe von 4,3 ha auch die für die Erschließung notwendigen Flächen und einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 7, für den die Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist. Die Gesamtgröße beläuft sich auf etwa 4,7 ha und liegt nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Bundesstraße. Er umfasst Teilflächen die Flurstücke 439, 440 und 441 der Flur 13, Gemarkung Roetgen. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

## **3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) liegt das Plangebiet angrenzend an einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs (AFAB) mit der Überlagerung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte die heutige Darstellung einer gewerblichen Baufläche (siehe Abschnitt 3.2) in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln (Genehmigung vom 13.07.2005). Die östlich gelegene Bundesstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist das Plangebiet – ebenso wie das südöstlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet – als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an, im Norden überlagert durch die Darstellung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommenen Landschaftsschutzgebietes (siehe Abschnitt 3.4). Im südlichen Plangebiet und nördlich angrenzend sind zwei gesetzlich geschützte Biotop nachrichtlich übernommen.

### 3.3 Bebauungsplan und Innenbereichssatzung

Innerhalb des Plangebiets existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Erschließung sowie die daran angrenzende Fläche liegen innerhalb des südöstlich angrenzenden Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Vennstraße. Die 3. Änderung wurde nicht rechtskräftig, da die damals erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans durch die obere Verwaltungsbehörde nicht erfolgte. Die in diesem Bereich errichteten baulichen Anlagen wurden gem. § 33 BauGB genehmigt.

Die 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den Vorgaben der BauNVO von 1990. Je Betriebsgrundstück ist eine Betriebswohnung zulässig, weitere können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzel- und Großhandelsbetriebe sind nicht zulässig, der sog. Annexhandel ist ausnahmsweise zulässig. Die Gewerbegebiete sind nach Abstandserlass 1990 gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung ist über eine GRZ von 0,8, GFZ von 2,4 und eine maximal drei-geschossige Bebauung definiert. Es ist eine offene Bauweise mit einer Erweiterung der zulässigen Länge der Hausformen auf 200 m zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen ist in den an die Verkehrsfläche und an die Bebauungsplangrenze angrenzenden Bereichen eingeschränkt. Pflanzfestsetzungen in den Gewerbegebieten sind entlang der Verkehrsfläche als 5 m breiter Streifen sowie entlang der Grenze des Geltungsbereichs (10 m breiter Streifen) getroffen worden. Im Bereich der geplanten Erschließung sind zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind Bestandteil einer randlichen Feldeingrünung, die als Grünzug in den Bebauungsplan Nr. 7 übernommen wurde. Darüber hinaus sind Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans IV Stolberg-Roetgen der StädteRegion Aachen. Dieser stellt das Entwicklungsziel 7 – ‚Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung‘ dar.

Festgesetzt ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 ‚Roetgener Heckenlandschaft‘ sowie der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-52 ‚Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17 Roetgener Heckenlandschaft‘. Der geschützte Landschaftsbestandteil umfasst die randlichen Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der Quellbereich im Südwesten ist zudem gemäß LANUV-Daten gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

Direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend ist der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-40 ‚Wiesentümpel im Grünland nordwestlich des Gewerbegebietes Am genagelten Stein‘ zur Erhaltung und Optimierung des naturnahen Quelltümpels (gemäß § 30 BNatSchG) festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist seit dem Jahr 2005 rechtsgültig. Durch Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan innerhalb des Plangebiets außer Kraft.

### **3.5 Planerische Vorgaben auf belgischem Staatsgebiet**

Südwestlich des Plangebiets verläuft die Staatsgrenze zum Königreich Belgien. Der Sektorenplan der Gemeinde Raeren (vergleichbar mit dem Flächennutzungsplan im deutschen Planungsrecht) weist für das Siedlungsgebiet der Ortslage Petergensfeld ein 'Wohngebiet mit ländlichem Charakter' aus. Nach aktuellem Kenntnisstand entspricht dieses in etwa einer Wohnbaufläche gem. BauNVO.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes. Das Ortszentrum Roetgen liegt in etwa 1 km südöstlicher Richtung (Luftlinie), das Stadtzentrum Aachen in etwa 15 km Entfernung (Luftlinie).

### **4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet wird zzt. überwiegend als Grünland genutzt, im Südwesten und Südosten randlich von Gehölzstrukturen gefasst. Im Südwesten des Plangebiets liegt der Quellbereich des Grölisbachs, nördlich angrenzend ein Tümpel. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine bereits gewerblich genutzte Parzelle im südöstlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet. Die durch die Erschließung in Anspruch genommene Fläche umfasst eine Stellplatzanlage sowie Gehölzstrukturen.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Nordosten, -westen und Südwesten durch Grünlandnutzungen geprägt. Jenseits dieser liegt im Norden der Münsterwald. Im Südosten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Roetgen an.

### **4.3 Verkehr**

Das Plangebiet wird über eine neu zu schaffende Straße an die nordöstliche Wendeanlage der Straße Am Münsterwald angeschlossen. Über diese – und im weiteren Verlauf die Vennstraße – erfolgt eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die nächste Autobahnanbindung stellt die Autobahnanschlussstelle Aachen-Lichtenbusch in etwa 10 km Entfernung dar. Über die Autobahn A 44 ist das Autobahnkreuz Aachen erreichbar.

Über die etwa 500 m südlich gelegene Bushaltestelle Roetgen Gewerbegebiet ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die hier verlaufenden Buslinien bieten eine direkte Anbindung nach Aachen und binden den in etwa 1,5 km Entfernung gelegenen Umsteigepunkt Roetgen Post an.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebiets (siehe Abschnitt 5.3) wurde die aktuelle Verkehrssituation im Bereich des Gewerbegebiets erfasst und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 258/Vennstraße beurteilt.

Die Nachweise zeigen, dass der Knotenpunkt bei den heute auftretenden Verkehrsmengen in den Spitzenstunden vormittags/nachmittags und dem vorhandenen Knotenausbau die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Es kommt zu keiner Behinderung im Verlauf der B 258, jedoch können die Verkehrsströme aus der untergeordneten Vennstraße am Nachmittag nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden.

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bislang nicht an technische Infrastruktur angeschlossen. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahmen erfolgt ein Anschluss an die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Ab- und Brauchwassernetze sowie das Elektrizitätsnetz (siehe Abschnitt 7).

### **5. Planung**

#### **5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Roetgen verfolgt das Ziel, ansässigen oder ansiedlungswilligen Betrieben ausreichende Flächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt sowohl im Siedlungszusammenhang der gewachsenen Ortsteile als auch im eigens für diesen Zweck entwickelten Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet bietet insbesondere Betrieben mit einem erhöhten Flächenbedarf und/oder einem erhöhten Emissionsverhalten Raum. Aktuell ist es jedoch vollständig belegt; es stehen keine Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung. Erweiterungen bestehender Betriebe sind – wenn überhaupt – nur noch auf den betriebseigenen Flächen möglich. Die vorhandene Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken kann somit aktuell nicht befriedigt werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stehen nordwestlich und -östlich des vorhandenen Gewerbegebietes bislang ungenutzte Bauflächen für die weiter gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde Roetgen möchte nun einen ersten Teilbereich dieser Flächen aktivieren und für gewerbliche Ansiedlungsvorhaben zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36.

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes werden die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) berücksichtigt. Damit einhergehend ist es das Ziel der Gemeinde Roetgen gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung des Gewerbegebietes und gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes zu sichern. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets erstreckt sich auf eine Fläche von etwa 300 mal 150 m am nordwestlichen Rand des bestehenden Standorts. Die innere Erschließung ist so ausgelegt, dass sich variable Grundstückszuschnitte im Plangebiet entwickeln lassen. Die Erschließung erfolgt von der Wendeanlage der Straße Am Münsterwald Richtung Nordwesten und knickt nach etwa 120 m in Richtung Südwesten ab. Nach etwa 150 m endet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage. Beiderseits der Erschließungsachse liegen die etwa 65 m tiefen Baugrundstücke. Die Breite der Baugrundstücke ist variabel und kann im Rahmen der Vermarktung angepasst werden. Am Ende der Wendeanlage befindet sich ein etwa 100 m tiefes Grundstück, das mit einer Fläche von etwa 1,5 ha der Ansiedlung eines größeren Betriebs dienen kann. Bei dieser Grundstücksentwicklung ist der Schutz eines angrenzenden Quellbereichs des Grölisbachs zu berücksichtigen.

Der geplante Straßenquerschnitt des Gewerbegebiets bietet mit überwiegend 10,5 m Breite ausreichend Raum für zwei Fahrspuren, einen Streifen für Stellplätze sowie einen kombinierten Geh- und Radweg. Die Wendeanlage ist für die Nutzung durch einen Lastzug ausgelegt. Durch die aktuelle Planung wird auch die künftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Roetgen berücksichtigt. Aus diesem Grund ist eine weitere Stichstraße vorgesehen, die aktuell keine Erschließungsfunktion besitzt, jedoch im Falle einer Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Norden zu einem späteren Zeitpunkt noch umgesetzt werden könnte.

Eine Eingrünung ist zum offenen Landschaftsraum an den Grenzen des Plangebiets vorgesehen. Zum Straßenraum sollen die Betriebe – soweit möglich – ebenfalls eingegrünt werden. Vorhandene Gehölzstrukturen an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet sowie im Bereich des Grölisbachs sollen erhalten bleiben. Zu dem im Nordwesten gelegenen Teich wird ein Abstand größer 8 m eingehalten.

Die Gemeinde Roetgen verfolgt das Ziel, das Gewerbegebiet unter ökologischen Gesichtspunkten nachhaltig zu entwickeln. Da sich der Einsatz erneuerbarer Energien, die Begrünung von Dächern und die Nutzung von Niederschlagswasser mit den Mitteln des Planungsrechts nicht angemessen und sinnvoll festschreiben lassen, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Grundstücksvergabe ist vorgesehen, entsprechende Maßnahmen – unter Berücksichtigung der individuellen Anforderungen der Gewerbetreibenden – vertraglich zu sichern.

## 5.3 Wesentliche Auswirkungen

### Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>1</sup> qualifiziert und quantifiziert. Die Bilanzierung des Eingriffsumfangs und die Ermittlung des Ausgleichbedarfs werden auf der Grundlage des Verfahrens Ludwig D. & Meinig H. (1991) durchgeführt. Das Ergebnis der Eingriffsbilanz zeigt, dass nach der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 36 innerhalb des Plangebiets im Vergleich zum Ist-Zustand

---

<sup>1</sup> Gemeinde Roetgen Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 36 'Gewerbegebiet Am Vennstein'; BKR Aachen Noky & Simon; August 2021



mit einem Defizit von 720.333 Wertpunkten zu rechnen ist, das im betroffenen Naturraum auszugleichen oder zu ersetzen ist. Das Kompensationsdefizit wird extern über Ökokonten ausgeglichen. Ein Teil des Defizits (320.334 Wertpunkte) wird über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen – konkret die Maßnahmen Fichtenforst Roetgen und Roetgen-Rott (Gemarkung Rott, Flur 2, Flurstück 164 und Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 208 sowie Fichtenforst Rott (Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstücke 906, 907, 910 und 911) – ausgeglichen. Das darüber hinaus verbleibende Defizit wird über Ökokonten der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in der StädteRegion Aachen und dem Kreis Euskirchen kompensiert. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

#### Ökokonto Stolberg-Hürbachsberg

(Flächengröße 32.660 m<sup>2</sup>, 85.891 Ökopunkte nach LANUV 2008, entsprechend 257.673 Ökopunkte nach Ludwig D. & Meinig H. 1991)

- Beitrag zur Erhaltung und Anreicherung des Landschaftsbildes
- Förderung von selten gewordenem, arten- und strukturreichem sowie extensiv genutztem Grünland
- Förderung der Vielfalt heimischer Tier- und Pflanzenarten
- Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz von Boden und Wasser

#### Ökokonto Holzmülheim, Gemeinde Nettersheim

(Flächengröße 35.453 m<sup>2</sup>, 47.442 Ökopunkte nach LANUV 2008, entsprechend 142.326 Ökopunkte nach Ludwig D. & Meinig H. 1991)

- Förderung und Erhalt von selten gewordenem, artenreichem Grünland
- Erhöhung der ökologischen Strukturvielfalt
- Förderung der Vielfalt heimischer Tier- und Pflanzenarten
- Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz von Boden und Wasser
- Beitrag zum Klimaschutz
- Beitrag zur Erhaltung und Anreicherung des Landschaftsbildes

Die Aufteilung und Zuordnung der Wertpunkte werden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Die Absicherung erfolgt durch einen Vertrag zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und der Gemeinde Roetgen, der bis zum Zeitpunkt der Offenlage geschlossen wird.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1 erstellt.<sup>2</sup> Artenschutzrechtliche Konflikte konnten nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen einer vertieften Artenschutzprüfung eine Kartierung der Gruppen Brutvögel und Amphibien.<sup>3</sup>

Es wurden vor allem nicht-planungsrelevante Tierarten aufgefunden, darunter in den randlichen Gehölzen verschiedene europäische Vogelarten. Planungsrelevante Arten oder solche, die in ihrem Bestand zurückgehen, wurden im Plangebiet nur als Nahrungsgäste und Durchzügler beobachtet. Hinsichtlich des Amphibienbestands wurden im Stillgewässer außerhalb des Plangebiets

<sup>2</sup> Gemeinde Roetgen - Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Am Vennstein", Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I; BKR Aachen Noky & Simon; September 2021

<sup>3</sup> Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) zum Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet am Vennstein“ der Gemeinde Roetgen; raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR; September 2021

Larven nachgewiesen, es liegen keine Hinweise auf einen Besatz mit Geburtshelferkröten im Plangebiet vor. Landlebensräume nicht-planungsrelevanter Arten liegen vermutlich im Bereich der Gehölze am südöstlichen Plangebietsrand sowie am Waldrand. Mögliche Wanderbewegungen zwischen diesen Standorten erfordern die Lenkung durch Amphibienzäune. In den Gehölzen am Plangebietsrand sind kleinere Unterschlupfe für Fledermäuse anzunehmen, abends wurden hier jagende Tiere beobachtet. Nähere Angaben können dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 entnommen werden.

Durch entsprechende Maßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten, Nutzung von Amphibienzäunen während der Bauphase, Vorgaben für die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebiets) können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Verlust landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 erfolgt keine – über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehende – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch bauliche Nutzungen. Die Entwicklung im Plangebiet beruht auf der im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung erarbeiteten und mit der Bezirksregierung abgestimmten Darstellung von gewerblichen Bauflächen. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2005 genehmigt. Die Abwägung zwischen dem Verlust von Freiflächen bzw. der Schaffung neuer Gewerbeflächen wurde somit bereits vollzogen. Die Fläche grenzt an bestehende gewerbliche Nutzungen an, insofern handelt es sich nicht um die Schaffung eines neuen Areals im Freiraum, sondern um die langfristig vorgesehene Erweiterung eines bestehenden und insgesamt verkehrlich erschlossenen Standortes. Gleichwohl ist es Ziel der Gemeinde Roetgen, gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Innenentwicklung ist vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von – insbesondere landwirtschaftlich genutzten – Flächen Vorrang zu gewähren. Im Gemeindegebiet ist die Verfügbarkeit brachliegender und damit wiedernutzbarer Gewerbeflächen jedoch stark eingeschränkt. Zusammenhängende Flächen in der benötigten Größenordnung stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Standort primär für Betriebe, die sich aufgrund ihrer Eigenart nicht innerhalb des (Wohn-)Siedlungszusammenhangs ansiedeln sollen, vorgesehen.

Insofern ist aus Sicht der Gemeinde Roetgen die durch die genannten Planverfahren vorbereitete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die hohe Gewichtung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB erforderlich.

### **Verkehr**

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets auf die Verkehrssituation im umgebenden öffentlichen Straßennetz wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt.<sup>4</sup> Im Rahmen der Untersuchung wurden die durch die Erweiterung zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen bestimmt, auf das öffentliche Straßennetz umgelegt sowie die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz und dem Knotenpunkt B 258/Vennstraße bewertet. Auf dieser Basis wurden unterschiedliche Abwicklungsmöglichkeiten der zusätzlichen Verkehre

---

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet am Vennstein" der Gemeinde Roetgen; Ingenieurgruppe IVV, Aachen; Juni 2021

beurteilt. Basis der Untersuchung stellen die Machbarkeitsstudie zur baulichen Ausgestaltung des Knotenpunkts B 258/Rosentalstraße (südlich des Gewerbegebiets gelegen) sowie das Gesamtverkehrskonzept für den innerörtlichen Streckenabschnitt der B 258 in Roetgen dar.

Im Rahmen der Untersuchung wird prognostiziert, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommen von rund 1.025 Kfz-Fahrten pro Tag führt. Davon entfallen auf den Leichtverkehr (Fahrzeuge < 3,5 t) ca. 790 Fahrten pro Tag und auf den Schwerverkehr (Fahrzeuge > 3,5 t) ca. 236 Fahrten pro Tag. Der Lkw-Anteil beträgt damit rund 23 %. Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass der unsignalisierte Knotenpunkt B 258/Vennstraße bereits aktuell seine Kapazitätsgrenze erreicht hat. Ursächlich für die hohe Auslastung sind die bereits heute vorhanden Verkehrsmengen. Im Falle der Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Kapazitätsgrenze durch die zusätzlichen Verkehre überschritten. Mögliche Lösungswege für die Abwicklung der Verkehre bieten die Installation einer Lichtsignalanlage an der Einmündung der Vennstraße oder die Umgestaltung der Einmündung in einen Kreisverkehr mit zwei Bypässen. Aus den Aspekten der Verkehrssicherheit und der Flächeninanspruchnahme wird der Lösungsansatz mit der Einrichtung der Lichtsignalanlage bevorzugt, auch wenn dieser mit Betriebskosten verbunden ist. Die Gemeinde Roetgen strebt insofern die Einrichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Vennstraße/B 258 in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen und dem Landesbetrieb Straßen.NRW an.

Aus der Überprüfung der straßenräumlichen Verträglichkeit der Vennstraße geht hervor, dass zur Sicherstellung der Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Ermöglichung des Begegnungsverkehrs von Lkw die Fahrbahn im Bereich zwischen Vennhorn und Am Münterwald zu Lasten des vorhandenen Parkstreifens – zumindest abschnittsweise – verbreitert werden sollte. Die aktuelle Fahrbahnbreite lässt den Begegnungsfall Lkw–Lkw nicht zu.

Die Umsetzung der in der Verkehrsuntersuchung empfohlenen Maßnahmen erfolgt außerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36.

### **Entwässerung**

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Entwässerungssituation inner- und außerhalb des Plangebiets verändert. Vor diesem Hintergrund wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.<sup>5</sup> Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im und nördlich angrenzend an das Plangebiet entwässern über Drainagen in den an der südöstlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Gräben. Durch die geplante Entwicklung wird dies künftig unterbunden. Um die Entwässerungssituation der nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen beizubehalten, soll eine Geländemulde in Verbindung mit einer Kiesrigole am Rand des Plangebiets das Drainagewasser sowie anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und in Richtung des vorhandenen Entwässerungsgrabens ableiten. Die Mulde ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der Grünfläche geplant. Um die Funktionsfähigkeit und eine Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird im Bereich der Mulde auf die Pflanzung von Gehölzen verzichtet (siehe Abschnitt 6.8). Der nördlich an den Geltungsbereich angren-

---

<sup>5</sup> Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 36 Gewerbegebietserweiterung 'Am Vennstein' in Roetgen; Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH; August 2021

zende Tümpel soll mit Wasser aus diesem Abfanggraben versorgt werden, damit er mit Umsetzung der Planung nicht trockenfällt. Aufgrund der Staunässe im Gelände sind beim Bau von Kellergeschossen zwingend Abdichtungsmaßnahmen vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Entwässerung der Flächen des Plangebiets wird auf den Abschnitt 7 verwiesen. Für die vorgesehenen Regenrückhaltungen wurden erhöhte Bemessungskriterien zugrunde gelegt, um für die Unterlieger im bestehenden Gewerbegebiet einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis zu entsprechen.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden für die baulich zu nutzende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu schützenswerten Nutzungen – primär der Ortslage Petergensfeld im Königreich Belgien – wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens gewerblicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit des Nutzungskatalogs für Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO modifiziert. Anlagen für sportliche Zwecke sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig sein. Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, die ausnahmsweise zulässigen sog. Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Das neu zu schaffende Gebiet soll primär der Ansiedlung 'klassischer' Gewerbebetriebe dienen. Kleinere Anlagen für sportliche Zwecke – z.B. ein Fitnessstudio – sind denkbar, sollen aber nicht uneingeschränkt zulässig sein, da diese auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden können und das grundlegende Ziel der Gemeinde Roetgen, Raum für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe zu schaffen, gewahrt werden soll. Insofern sollen sich diese Nutzungen nur ansiedeln können, wenn der Gesamtcharakter innerhalb des Plangebiets als Standort für Betriebe, die sich aufgrund ihrer Eigenart nicht außerhalb von Gewerbegebieten ansiedeln können, gewahrt bleibt.

Ein Ausschluss von reinen Lagerflächen (Lagerhäuser, Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ist aus Sicht der Gemeinde Roetgen sinnvoll, um die Ansiedlung von flächen- aber nicht arbeitsplatz-intensiven Betrieben auszuschließen. Durch den Mangel an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet in Verbindung mit dem Ziel der Ansiedlung tendenziell arbeitsplatzintensiven Gewerbes ist eine möglichst hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Plangebiet erforderlich. Lagereinrichtungen zeichnen sich durch geringe Anzahl an Arbeitsplätzen im Verhältnis zu einem hohen Flächenverbrauch aus und stehen somit den angestrebten Planungszielen entgegen.

Die Gemeinde Roetgen verfolgt die Ansiedlung von Tankstellen im Gemeindegebiet entlang der Hauptverkehrsstraßen. Sowohl die interne Erschließung des Plangebietes als auch die Zuwegung über die Vennstraße haben im Straßennetz der Gemeinde Roetgen keine Verbindungsfunktion. Entsprechend ist die Ansiedlung von Tankstellen in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde Roetgen städtebaulich nicht sinnvoll.

Mit dem Gewerbegebiet an der Bundesstraße 258 hat sich ein Standort entwickelt, der sich vom (Wohn-) Siedlungszusammenhang der Gemeinde Roetgen absetzt. Vor diesem Hintergrund sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Innerhalb des Gemeindegebiets stehen an anderer Stelle ausreichend Flächen für Wohnnutzungen zur Verfügung. Der Bedarf einer dauerhaften Präsenz von Aufsichtspersonal wird vor dem Hintergrund der aktuellen technischen Möglichkeiten nicht mehr gesehen. Öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr und Einzelhandelsnutzungen sollen gemäß den Zielen der Gemeinde primär an den o.a. integrierten Standorten untergebracht werden. Für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden im Gemeindegebiet anderweitige Standorte vorgehalten. Die Ansiedlung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ist dagegen denkbar. Diese Einrichtungen sollen – eingeschränkt – in Form betriebszugehöriger Angebote möglich sein und werden von dem Ausschluss der übrigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erfasst.

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Roetgen. Einzelhandelsbetriebe als bestimmte Art der Gewerbebetriebe aller Art werden entsprechend ausgeschlossen. Die städtebaulichen Ziele des StädteRegionalen Einzelhandelskonzepts werden damit in die Bauleitplanung integriert und umgesetzt. Für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe ist der sog. Annexhandel ausnahmsweise zulässig, sofern die angebotenen Sortimente aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen stehen. Darüber hinaus muss die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in den Ausmessungen untergeordnet sein. Durch diese Abweichungen sollen ungewollte Härten gegenüber Betrieben, deren primäre Nutzung nicht auf den Handel ausgerichtet ist, vermieden werden. Die Festsetzung soll Betrieben (z.B. Handwerksbetrieben) ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Ebenfalls sollen Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen (als bestimmte Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe) sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung oder gar Trading-Down-Effekten führen. Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnliche Einrichtungen folgt den Vorgaben der Sperrbezirksverordnung für die Gemeinde Roetgen vom 13.09.2002 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 03.09.2002, AZ 21.1.8-236/02).

Neben dem Ausschluss des o.g. Nutzungsspektrums wird das Gewerbegebiet hinsichtlich seines Emissionsverhaltens gegliedert. Die einschränkende Festsetzung resultiert aus der Entfernung zu den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen der südwestlich gelegenen Ortslage Petergensfeld. Diese sind im Sektorenplan der Gemeinde Raeren (B) als 'Wohngebiet mit ländlichem Charakter' dargestellt (siehe Abschnitt 3.5) und liegen in einer Entfernung zwischen 100 und 400 m – je nach Standort im Plangebiet. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung dieser schutzbedürftigen Nutzungen werden im Plangebiet Anlagen in Abhängigkeit der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) ausgeschlossen. Der Abstandserlass klassifiziert gewerbliche Anlagen in Abhängigkeit ihres Emissionsverhaltens und des daraus resultierenden Mindestabstands zu schützenswerten Nutzungen. Die Angaben beziehen sich immer auf die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklassen I bis III sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Anlagen der Abstandsklassen IV bis VI sind – je nach Standort – (ausnahmsweise) zulässig, Anlagen der Abstandsklasse VII sind im gesamten Plangebiet zulässig. So werden im Gewerbegebiet GE1 Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Abstand < 200 m), im Gewerbegebiet GE2 Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Abstand < 300 m) und in den Gewerbegebieten GE3 bis GE6 Anlagen der Abstandsklassen I bis III (Abstand < 500 m) ausgeschlossen. Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen wird ergänzt durch eine Ausnahmeregelung für Anlagearten des nächst-größeren Abstandes der Abstandsliste. Eine Ansiedlung dieser Betriebe ist möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bebauung ausgehen. Unter Annahme einer Einordnung der Wohnnutzungen in Petergensfeld als Wohngebiete i.S.d. BauNVO ist bei Einhaltung des festgesetzten Schutzabstands, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung.

Hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Störfallbetrieben (Anlagen im Sinne der 12. BImSchV) kann im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass Gefahren für angrenzende, empfindliche Bereiche nicht entstehen. Nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit für erforderliche Achtungsabstände (KAS 18) ist bei Abständen zwischen 200 m und 500 m eine Ansiedlung von Anlagen der Abstandsklassen I und II grundsätzlich typisierend möglich. Da in den zwingend nachfolgenden Verwaltungsverfahren nach § 4, § 23a und § 23b BImSchG eine Prüfung erfolgt, ob durch die jeweilige Anlage die maßgeblichen angemessenen Abstände im Einzelfall eingehalten werden, ist sichergestellt, dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt ist. Insoweit ist unter dem Gesichtspunkt planerischer Zurückhaltung eine Konfliktverlagerung auf die entsprechenden Verwaltungsverfahren möglich. Das Erfordernis einer Einzelfallprüfung wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Überplanung der vorhandenen Gewerbefläche in der Straße Am Münsterwald ist unbedenklich, da die vorhandene Nutzung sich nach aktuellem Kenntnisstand in den festgesetzten Nutzungskatalog einfügt. In den letzten sieben Jahren hat es keine dem widersprechenden Genehmigungen oder Bauvoranfragen gegeben, so dass kein Planungsschaden zu erwarten ist.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 und GE4 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80 % der innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE5 und GE6 wird eine gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO reduzierte Grundflächenzahl von 0,6 (GE5) bzw. 0,7 (GE6) festgesetzt. Dies resultiert aus dem Zuschnitt der Gewerbegebiete bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen, die eine höhere Ausnutzung nicht zulassen. Gleichwohl ist hier eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO denkbar, da Zufahrten im Bereich der straßenbegleitenden Pflanzfestsetzungen und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes gemessen an NHN (z.B. Oberkante Attika, Dachfirst) und orientiert sich an der Höhe der geplanten Erschließung. Vorgesehen sind Gebäudehöhen von etwa 20 m über Grund. Die Festsetzung geht über die im bestehenden Gewerbegebiet zulässigen Gebäudehöhen von etwa 15 m hinaus. Im Gemeindegebiet herrscht ein Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund soll eine effiziente Flächenausnutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 36 ermöglicht werden, die über das bislang angesetzte Maß der baulichen Nutzung – hier die Gebäudehöhe – hinaus geht. Für die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliederten Bereiche des Gewerbegebiets werden die Festsetzungen so angepasst, dass in allen Bereichen eine Gebäudehöhe von 20 m über Gelände zulässig ist.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

Die Überplanung der vorhandenen Gewerbefläche in der Straße Am Münsterwald ist unbedenklich, da sich die vorhandene Nutzung nach aktuellem Kenntnisstand in den festgesetzten Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung einfügt. In den letzten sieben Jahren hat es keine dem widersprechenden Genehmigungen oder Bauvoranfragen gegeben, so dass kein Planungsschaden zu erwarten ist.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität im Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet und die mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Abgrenzungen des Gewerbegebietes zur Planbegrenzung bzw. den Verkehrsflächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden i.d.R. durch Flächen für Pflanzmaßnahmen oder zum Erhalt von Gehölzen überlagert (siehe Abschnitte 6.7 bzw. 6.8). Die Abstände zu bestehenden Gehölzen sind so gewählt, dass die Krontraufbereiche nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden.

Das geplante Regenrückhaltebecken (siehe Abschnitte 6.7 und 7) muss als Nebenanlage nicht innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 6.4 Verkehrsflächen

Die interne Erschließung des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenraum ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit einer Breite zwischen 10 m und 10,5 m geplant und umfasst i.d.R. neben der zweispurigen Fahrbahn (6,5 m) einen Streifen für Stellplätze (2 m) und einen Geh- und Radweg (1,5 m).

Die Planstraße bindet an den östlichen Arm der Straße Am Münsterwald an und verläuft von dort auf etwa 120 m Richtung Nordwesten. Hier knickt die Erschließung in einer Kurve nach Südwesten ab. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 13,5 m. Die neu geschaffenen Gewerbeflächen werden vollständig durch die Straßenverkehrsfläche erschlossen.

Eine Stichstraße – ausgehend vom in Richtung Südwesten verlaufenden Arm der Planstraße – dient einer möglichen künftigen Erweiterung des Gewerbestandorts. Sie endet an einer Grünfläche am Rande des Plangebiets. Sollte künftig hier eine weitere Entwicklung von Gewerbeflächen erfolgen, können diese über den geplanten Stich an das bestehende Gewerbegebiet angebunden werden.

Der von der Wendeanlage der Straße Am Münsterwald Richtung Nordwesten verlaufende Teil der Planstraße wird hinsichtlich seiner Erschließungsfunktion eingeschränkt. Auf der Südwestseite der Verkehrsfläche werden Aus- und Zufahrten ausgeschlossen. Die hier angrenzenden Baugrundstücke können problemlos von der Nordwest- bzw. Südostseite erschlossen werden. Die Verkehrsfläche bietet durch die Einschränkung in diesem Bereich die Möglichkeit, öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

## 6.5 Grünflächen

Im Norden des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes im Norden erschließt (siehe Abschnitt 6.4). Auch diese Erschließung soll gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum eingegrünt werden. In einem künftigen Bauleitplanverfahren müsste ein Teil der umgebenden Grünfläche durch eine Verkehrsfläche überplant werden, um die mögliche Erweiterung anzubinden. Da sich die Flächen aufgrund ihrer Lage und ihrem Zuschnitt nicht in die übrigen Gewerbeflächen integrieren lassen, erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randliche Eingrünung'. Diese wird von den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Abschnitt 6.7) überlagert. Da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Roetgen befindet und nicht veräußert wird, erfolgt keine maßgebliche Einschränkung vom privaten Nutzungsinteressen.

## 6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Quellbereich des Grölisbachs. Der Bereich ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzuschätzen. Die Wasserversorgung der Quelle wird gemäß gutachterlicher Stellungnahme<sup>6</sup> mit höchster Wahrscheinlichkeit durch die Entwicklung des Gewerbegebietes nur geringfügig beeinträchtigt. Gutachterlich wird empfohlen,

---

<sup>6</sup> Hydrogeologische Stellungnahme Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Vennstein“ in Roetgen; AHU GmbH; Juli 2021



den Quellbereich in langanhaltenden Trockenperioden zu beobachten und eine ständige Versorgung ggf. mit einem Teilabschlag von Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken (siehe Abschnitt 6.7) in den Quellbereich sicherzustellen. Durch die Festsetzung in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Abstand von 8 bis 10 m zwischen den Oberflächen-gewässern und den künftigen Bauflächen sichergestellt, der das Risiko einer Beeinträchtigung des Gewässers minimiert.

Der vorhandene Zustand soll weitestgehend erhalten bleiben. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird empfohlen, den Bereich der bislang als Fettweide genutzten Flächen in eine extensive Wiesennutzung zu überführen. Eine Nutzung als Weide kommt aufgrund der solitären Lage künftig nicht mehr in Frage. Die vorhandene Betonplatte sollte entfernt werden. Die Fläche bleibt in öffentlichem Eigentum.

## **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zwischen der Straße Am Münsterwald und der Wendeanlage der Planstraße ist eine Anbindung für den Fuß-/Radverkehr vorgesehen. Durch diese Wegeverbindung wird die Distanz zwischen dem Endpunkt der Planstraße in der Wendeanlage und der Bundesstraße mit ihrer Anbindung an den ÖPNV um etwa 300 m verkürzt. Außerhalb des Plangebiets erfolgt die Anbindung an eine gemeindeeigene Parzelle, die einen Feuerlöschteich an die Straße Am Münsterwald anbindet. Somit ist die Erreichbarkeit über öffentliche Flächen gewährleistet. Die Fläche wird mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Mögliche Ansiedlungsvorhaben sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht konkretisiert. Es ist denkbar, dass die Zuwegung durch ein Gebäude überbaut wird. Zu diesem Zweck wird die Festsetzung um eine Vorgabe zur lichten Höhe, die für die Wegeverbindung zur Verfügung stehen muss, ergänzt. Um eine Anbindung des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens (s.u.) sicherzustellen, wird die Fläche zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

Anfallendes Niederschlagswasser soll in den an der südlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Grölisbach eingeleitet werden. Zu diesem Zweck ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen (siehe Abschnitt 7). Aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet sollen die durch die Erweiterung des Gewerbegebiets entstehenden Baugrundstücke möglichst effizient genutzt werden. Insofern wird die Möglichkeit geschaffen, die Regenrückhaltung unterirdisch zu realisieren und durch gewerbliche Nutzungen ggf. zu überbauen. Die für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet. Die Abmessungen der Festsetzung entsprechen dem im Entwässerungskonzept dargelegten Flächenbedarf der Rückhaltungsmaßnahme. Durch die Festsetzung der Art des Rechts und des Adressaten wird sichergestellt, dass der uneingeschränkte Betrieb der Einrichtung möglich ist.

Die mit expliziten Rechten belasteten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Roetgen, ein möglicher Verkauf der Baugrundstücke wird unter Berücksichtigung der durch diese Belastungen bedingten Restriktionen erfolgen. Eine nicht hinnehmbare Einschränkung eines privaten Grundstücksbesitzers kann dadurch vermieden werden.

## **6.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Gewerbegebiet soll entlang der Plangebietsgrenze Richtung Nordwesten und –osten zum offenen Landschaftsraum hin eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird ein 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts sind aufgrund der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beachten.

Der Pflanzstreifen wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Unmittelbar an der Grenze des Plangebiets ist ein etwa 2,5 m breiter Graben vorgesehen (Entwässerungsmulde), der die Ableitung von Niederschlagswasser der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen übernimmt. Für den Graben ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Die Restfläche (mit einer Mindestbreite von 5 m) ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Gegenüber der Straßenverkehrsfläche ist eine Eingrünung auf 3 m vorgesehen. Nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind extensiv zu begrünen. Durch eine angemessene Eingrünung des Plangebiets wird die städtebauliche Qualität gesichert. Darüber hinaus bieten unversiegelte Bereiche klimatische Vorteile für das gesamte Plangebiet. Die zu bepflanzen Flächen können für Zufahrten unterbrochen werden, um die Erreichbarkeit der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Bauherren in ihren Entwicklungsabsichten nicht übermäßig eingeschränkt werden. Pflanz- und Pflegemaßnahmen erfordern keine unverhältnismäßigen Aufwände.

Die Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplans folgen den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

## **6.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Gehölzstrukturen an der Südost- und Südwestgrenze des Plangebiets sind – aufgrund der aktuellen Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet – als Geschützte Landschaftsbestandteile gesichert (siehe Abschnitt 3.4). Widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans werden mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft treten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen jedoch erhalten bleiben und dauerhaft gesichert werden. Zu diesem Zweck werden die Flächen weitestgehend zum Erhalt festgesetzt.

Dies umfasst im Südwesten des Plangebiets primär Kronentraufbereiche von Gehölzen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Der Kronenrand ist eingemessen und als Strichlinie in der Planzeichnung ablesbar. Eine Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen ist damit weitestgehend ausgeschlossen.

Im Bereich der geplanten Erschließung müssen die bestehenden Gehölze auf einer Breite von etwa 10,5 m (Breite der Verkehrsfläche) entfernt werden. Auch hier orientieren sich die Abmessungen der Festsetzungen an den Kronentraufbereichen der bestehenden Gehölze. Die bestehende rückwärtige Eingrünung innerhalb des Gewerbegebiets GE6 wird in die Festsetzung zum Erhalt aufgenommen. Hier handelt es sich um eine bereits vollzogene Pflanzmaßnahme aus der 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7, die nun zum Erhalt festgesetzt wird.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Aufstellung von Werbeanlagen im Plangebiet wird durch eine entsprechende Festsetzung reglementiert. Die Aufstellung wird auf die Stätte der Leistung beschränkt, da Werbeanlagen für gebietsfremde Betriebe und Produkte zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Ortsbildes nicht gewünscht sind. Es erfolgt eine Höhenbeschränkung, da Werbeanlagen in Form von Pylonen, die die Bebauung überragen, zum Schutz des Landschaftsbilds des angrenzenden Freiraums nicht gewünscht sind. Hier besteht aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Windenergieanlagen eine Vorbelastung, weitere Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

## 7. Technische Infrastruktur

Für die Planung der Entwässerung des künftigen Gewerbegebiets wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Es ist vorgesehen, das Plangebiet als modifiziertes Mischsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der Verkehrs-/Hofflächen sollen aufgrund der Behandlungsbedürftigkeit gem. NRW-Trennerlass an einen Mischwasserkanal angeschlossen und über das Kanalsystem des bestehenden Gewerbegebiets zur Kläranlage abgeleitet werden. Um eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes zu vermeiden, erfolgt die Einleitung gedrosselt. Zu diesem Zweck ist ein Stauraumkanal mit einer Größe von etwa 400 m<sup>3</sup> im Plangebiet erforderlich. Dieses Volumen entspricht einer Rückhaltung für ein 30-jährliches Regenereignis und kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen realisiert werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll in den Grölisbach eingeleitet werden. Da die Einleitmenge auf 14 l/s begrenzt werden muss, ist ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes vorgesehen, für dessen Dimensionierung in Abstimmung mit der Gemeinde ein Abfluss von 7 l/s und ein 100-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt wurde. Die Fläche und die Anbindung des Regenrückhaltebeckens wird durch ein Leitungsrecht gesichert (siehe Abschnitt 6.7).

Das Gewerbegebiet GE6 ist bereits über die Straße Am Münsterwald erschlossen, Änderungen sind nicht erforderlich.

Die übrige Versorgung des Gebietes (Telekommunikation, Strom, Gas) erfolgt über neu zu verlegende Leitungen. Diese können im Straßenkörper untergebracht werden. Ein Anschluss erfolgt über die Infrastruktur des bestehenden Gewerbegebiets.

## 8. Plandaten und Flächenbilanz

Nutzung	Größe (gerundet)
Gewerbegebiete	41.050 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	4.040 m <sup>2</sup>
Grünflächen	710 m <sup>2</sup>
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.000 m <sup>2</sup>
gesamt	46.800 m <sup>2</sup>