

**GEMEINDE ROETGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**  
**-HACKJANSBEND-**

**BEGRÜNDUNG**

**RaumPlan Aachen**  
**Uwe Schnuis Uli Wildschütz**  
**Lütticher Strasse 10 – 12**  
**52064 Aachen**

**02. Juni 2004**

## **1. Vorgaben**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Roetgen innerhalb der Dreiecksfläche, die durch die Bundesstraße B 258, der Jennepeterstraße und der Hauptstraße gebildet wird. Das Plangebiet wird vorwiegend von den rückwärtigen Grenzen der an den vorgenannten Straßen liegenden Grundstücken begrenzt. Im Bereich der Straßenanschlüsse an das übergeordnete Straßennetz grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Verkehrsflächen der Jennepeter- und Hauptstraße. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 160, 348, 349, 733, 752, 765, 790 und den südlichen Teil des Flurstückes 441, Flur 6 und die Flurstücke 251, 300, 798, 844, 845, 849, 863, 864, 896, 1048, 1067, einen geringen Teil des Flurstückes 52 und den vorwiegenden Teil des Flurstückes 1063, Flur 9. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### **1.2 Verfahrensstand**

Der Bauausschuss hat am 15.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 12.12.2000 wurde vom Rat eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich erlassen. Die Veränderungssperre wurde in der Zwischenzeit verlängert. In der Zeit vom 03.11.2003 bis einschließlich 03.12.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Trägerbeteiligung durchgeführt. In der Zeit vom 13.04.2004 bis zum 21.05.2004 lag der Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsicht aus.

### **1.3 Derzeitiger Planungsstand**

Der Bebauungsplanbereich liegt im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches. Der heute gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich zwischen B258, Jennepeter- und Hauptstraße als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan befindet sich augenblicklich in der Neuaufstellung. Die vorgenannten Flächendarstellungen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angeglichen.

### **1.4 Bestehende Situation**

Aufgrund der vorrangig bandartigen Entwicklung der Gemeinde Roetgen entlang bestehender Straßen und Wege ist der Bereich hinter der Bestandsbebauung entlang der B 258, der Jennepeterstraße und der Hauptstraße bis heute unbebaut geblieben. Die Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich vorrangig um Fettweiden und einzelne Flächen mit Nadelgehölzbeständen.

Die einzelnen landwirtschaftlichen Flächen werden teilweise durch Hecken und Gehölzstreifen mit wertvollem Baumbestand, vorwiegend Eichenbäumen gesäumt. Diese landschaftlichen Strukturelemente bestimmen das heutige Landschaftsbild. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von maximal 9m auf und fällt von 428m ü.NN im Südosten auf 419m ü.NN im Nordwesten mit einem gleichmäßigen Gefälle ab.

In drei Bereichen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an die Haupt- bzw. Jennepeterstraße, um hier die zukünftige Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Der Bereich des südlichen Anschlusses an die Hauptstraße wird heute landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Anschluss beansprucht die südliche Nutzgartenfläche des Parcelli-Hauses. Bei beiden Flächen handelt es sich um Baulücken, die heute bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar wären. Für den Anschluss an die Jennepeterstraße über das Flurstück 297 ist der Abriss eines bestehenden baufälligen Gebäudes notwendig. Auch hier werden Nutzgartenflächen in Anspruch genommen.

Die umgebende Bestandsbebauung entlang der Haupt- und Jennepeterstraße und der B 258 ist vorwiegend ein- bis zweigeschossig ausgebildet in generell offener Bauweise. Im Bereich der B 258 und in den Einmündungsbereichen der Jennepeterstraße in die Hauptstraße und in die B 258 befinden sich mehrere Einzelhandelsgeschäfte und gastronomische Betriebe. Im besonderen entlang der B 258 sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Einzelhandelsbetriebe Stellplätze angeordnet. Durch das Verkehrsaufkommen auf der B 258 und Kunden- und Andienungsverkehr entstehen zu beachtende Geräuschemissionen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe zum Ortszentrum der Gemeinde Roetgen mit Rathaus, Schule und Kirchen und zum zentralen Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs an der B 258. Das Plangebiet ist durch die Jennepeterstraße und die Hauptstraße unmittelbar an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die große Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Roetgen erfordert die Bereitstellung von Baugrundstücken, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Aufgrund der zentralen Lage der Bebauungsplanflächen und der Verfügbarkeit der Flächen nach erfolgter Abstimmung mit den einzelnen Grundstücksbesitzern ist eine Bebauung der innerörtlichen Freiflächen einer Inanspruchnahme von Grundstücken am Landschaftsrand städtebaulich vorzuziehen.

Auch innerhalb des zentralen Bereiches entspricht es dem allgemeinen Ortsbild der Gemeinde Roetgen, hier ein durchgrüntes hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

Dieses Ziel wird durch die städtebauliche, landschaftliche und topographische Integration in den Bestand und durch eine der umliegenden Bebauung entsprechenden geringen Dichte realisiert. Zur Förderung des durchgrüntes Ortsbildes werden fast alle vorhandenen Bäume erhalten und sinnvoll in das Gesamtkonzept eingebunden.

Das Plangebiet wird durch einen Hauptanschluss an die Hauptstraße und zwei untergeordnete Anschlüsse an die Haupt- bzw. Jennepeterstraße im Norden des Plangebietes erschlossen. Von der Haupteerschließung zweigen im zentralen Bereich drei Straßen ab, die jeweils durch Hofsituationen abgeschlossen werden. Durch insgesamt sieben Stichstraßen werden einzelne Hausgruppen mit maximal fünf Gebäuden pro Reihe erschlossen.

Die Stellung der Baukörper orientiert sich an einem klaren Ordnungsschema: Das Rückgrat des Plangebietes bilden zweigeschossige Doppelhäuser entlang der Erschließungsstraßen, die von der Haupteerschließung abzweigen. Senkrecht zu den Doppelhausreihen werden Gruppen von Einzelhäusern angeordnet, die sich fingerartig bis zu den rückwärtigen Grenzen der Parzellen an der Jennepeter- und der Hauptstraße erstrecken. Die Besonnung dieser Gebäude ist durch die Südwestausrichtung optimiert. Ein weiterer Vorteil der fingerartigen Bebauung besteht neben der Grünvernetzung und der guten Besonnung darin, dass zur Bestandsbebauung lediglich einzelne Giebelwände ausgerichtet sind. Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Zur Realisierung des Zieles, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, wird innerhalb des Wohngebietes nicht eine große Grünfläche ausgewiesen, sondern es wird eine Grünvernetzung aufgebaut, in die die zukünftige Bebauung eingebunden ist. Diese Grünvernetzung ist angelehnt an die typische Eifeler Heckenlandschaft aus linearen Heckenstrukturen und punktuellen Grünflächen mit wertvollem Baumbestand. Entsprechend dieser Landschaft werden einzelne ökologische Trittsteine geschaffen, die durch lineare Baumreihen und Wegesidengräben miteinander verbunden sind. Die Grünflächen werden vorrangig an den Haupteerschließungsstraßen angeordnet, weil sie hier unmittelbar mit den geplanten Baumreihen verknüpft werden können. Über angrenzende private Gartenflächen sind die Grünflächen zusätzlich mit den Bestandsgärten vernetzt. Zur Strukturierung des Plangebietes werden die Grünflächen im mittleren Bereich entlang einer gedachten südwest-nordostverlaufenden Linie aufgereiht und hier gleichmäßig auf beide Seiten verteilt und angebunden.

Die Baumbestände werden in das Grünkonzept eingebunden. Dies betrifft vor allem die im Zentrum liegende öffentliche Grünfläche, die als Spielplatzfläche vorgesehen ist. Aufgrund der zentralen Lage ist der Spielplatz optimal an alle Teilabschnitte des Plangebietes angebunden.

Die zu den öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen sind mit einer Heckenpflanzung einzufrieden. Vorhandene und geplante Grünstrukturen ergeben so ein vernetztes Biotopsystem, das zusammen mit den zukünftigen Baustrukturen ein qualitativvolles Ortsbild sichergestellt.

Durch gestalterische Festsetzungen wird ein homogenes Erscheinungsbild, vor allem der Dachlandschaft erzeugt.

### **3. Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, dass sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen unterstreicht diese Zielrichtung.

Das Baufenster an der Jennepeterstraße wird entsprechend der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage und der geringen Grundstücksgröße und der damit eingeschränkten Anlagemöglichkeit von Stellplätzen werden Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahlen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes differenziert festgesetzt. Vorwiegend wird entsprechend dem Ziel, ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild mit einer geringen Dichte zu erzeugen, in dem die landschaftlichen Strukturelemente dominieren, maximal eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der Bebauungsdichte in den angrenzenden Bestandsbereichen. Im südwestlichen Teilabschnitt wird aufgrund der beabsichtigten größeren Grundstücke innerhalb dieses Bereiches die GRZ auf 0,25 reduziert. Für das einzelne Grundstück an der Jennepeterstraße wird zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Bebaubarkeit eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird für alle Bereiche bis zu 50 % zugelassen.

Um ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen, wird die Traufhöhe im Bereich der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, ansonsten als Höchstmaß. Bezugshöhe ist jeweils die Höhe der Achs- oder Randhöhen der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet. An den Endgrundstücken der insgesamt sieben Stichstraßen mit Wendesituation kann die o.g. Ermittlung der Bezugshöhe nicht herangezogen werden. Hier gilt jeweils der am Ende der Stichstraße angegebene Höhenpunkt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweisen und Vorgärten

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die Tiefe der Baufenster wird bis auf Ausnahmen mit 13 m festgesetzt.

Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits die Homogenität des Straßenraumes sichergestellt. Die überbaubaren Flächen werden derart abgegrenzt, dass zwischen überbaubarer Fläche und seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen neben einer Garage oder einem Stellplatz eine Abpflanzung mit Hecken erfolgen kann.

Die Festsetzungen zur Bauweise korrespondieren mit den Höhenfestsetzungen. Generell ist eine offene Bauweise mit unterschiedlicher Zulässigkeit der Hautypen vorgesehen. Im zentralen Bereich werden die Nordwest-Südost gelegenen Baufelder, deren Höhenfestsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit entspricht, vorrangig für Doppelhäuser vorgesehen.

In den angrenzenden fingerartig angeordneten Baufeldern sind lediglich Einzelhäuser zulässig, um die beabsichtigte geringe Dichte zwecks Durchgrünung und Verzahnung der Gartenflächen realisieren zu können und um eine Beeinträchtigung der benachbarten vorhandenen Bebauung zu minimieren.

Die Ausweisung von Vorgartenbereichen innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen dient der Einschränkung von Nebenanlagen und Garagen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind durch Festsetzung der Vorgartenbereiche innerhalb dieser Flächen nicht ausgeschlossen.

### 3.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzung Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfs vermieden.

### 3.5 Nebenanlagen

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

### **3.6 Verkehrsflächen**

#### **3.6.1 Erschließung**

Die Erschließung des Neubaugebietes orientiert sich an der Erschließungsform eines nicht vermaschten Verästelungsnetzes. Dadurch wird die Durchlässigkeit für den Kfz-Verkehr eingeschränkt. Im Gegenzug werden ruhige Wohnlagen und gute Bedingungen für nicht verkehrliche Nutzungen im Straßenraum erzeugt.

Die Haupterschließung bindet im Bereich des Flurstückes 1067 an die Hauptstraße an. Nach kurzem Verlauf mit einem großzügigen Straßenprofil von 8,00m verästelt sich die Straße im Bereich einer platzartigen Aufweitung in insgesamt drei jeweils 7,00m breite Erschließungsstraßen zuzüglich eines 2,50m breiten Grünstreifens für Straßenseitengräben zur Abführung des Oberflächenwassers. Zwei dieser Erschließungsstraßen werden im Süden mit einer platzartigen Aufweitung als Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß EAE abgeschlossen. Die nördlich verlaufende Erschließungsstraße verzweigt sich im Bereich einer platzartigen Aufweitung in zwei untergeordnete Anbindungen an die Jennepeter- und Hauptstraße. Von den genannten Erschließungsstraßen gehen insgesamt sieben Stichstraßen in einer Breite von 3,50 m - 4,00 m ab. Die Stichstraßen werden jeweils mit einem Wendehammer für PKW abgeschlossen.

Die beim Ausbau eventuell entstehenden Auf- und Abtragsböschungen liegen jeweils auf den angrenzenden Privatgrundstücken. Für die platzartigen Aufweitungen sind in der Ausbauplanung geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen vorgesehen.

Verkehrsflächen unterhalb des Kronenbereiches zu erhaltender Bäume werden im Rahmen der Ausbauplanung mit versickerungsfähigem Belag geplant. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und –gestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Eine fußläufige Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an die B258 ist in Verlängerung der südwestlichen Erschließungsstraße vorgesehen und erfolgt in südwestlicher Fortsetzung über das Grundstück des Norma-Marktes.

Um eine Anfahrung der Grundstücke über rückwärtig gelegene Verkehrsflächen und seitlich angeordneten Entwässerungsgräben zu vermeiden, werden die in Frage kommenden Erschließungsflächen mit einer Ein- und Ausfahrtsbeschränkung versehen. Damit ist eine Anfahrung des Baufensters südöstlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von der südöstlichen Erschließungsstraße aus ausgeschlossen. Die Erschließung erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das über den nicht bebauten Parzellenteil des Flurstückes 300 unmittelbar an die Hauptstraße angebunden ist.

#### **3.6.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung werden Garagen und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen. Zusätzlich werden Garagen in den fest-

gesetzten Vorgartenbereichen unterbunden, so dass sie innerhalb der überbaubaren Flächen, in den Flächen zwischen den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenze, die nicht in den Vorgartenbereichen liegen oder in den speziell für Garagen vorgesehenen Flächen realisiert werden können.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der drei Nordost-Südwest verlaufenden Erschließungsstraßen und auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken ausreichend gedeckt. Dabei wird ein Stellplatzschlüssel von 0,25 öffentliche Stellplätze pro Wohnhaus zugrunde gelegt.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit wurde mit Datum vom 20.08.2003 vom Ingenieurbüro Dieler, Aachen, ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Der Gutachter schließt eine Versickerung innerhalb des Plangebietes aus.

Um den Regenwasserabfluss zu drosseln, wird im Nordwesten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 475 m<sup>3</sup> angeordnet. Dieses Regenrückhaltebecken ist für den mittleren Bereich des Baugebietes ausgelegt. Für den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes besteht aus topographischen Gründen keine Möglichkeit, das anfallende Oberflächenwasser separat zum Regenrückhaltebecken zu leiten. Das Regenwasser wird hier in den Schmutzwasserkanal abgeleitet und in einer Kanalrohrrückhaltung innerhalb der Schmutzwasserleitung vor der Jennepeterstraße abgepuffert. Der nordöstliche Teilbereich leitet unmittelbar in den Regenwasserkanal ein.

Somit wird das zukünftige Baugebiet bis auf den südwestlichen Teilbereich im Trennsystem entwässert. Da bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet III westlich der Jennepeterstraße entsprechend große Dimensionen für das Trennsystem vorgesehen wurden, bietet es sich an, das Bebauungsplangebiet an dieses Netz anzuschließen.

Innerhalb der Jennepeter- und Hauptstraße liegen alle notwendigen Versorgungsleitungen, die über die Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt werden können.

### **3.8 Grünordnung**

#### **3.8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Gestaltung des Straßenraumes wird den zukünftigen Gebietscharakter des Wohngebietes signalisieren. Durch Grünstreifen und Vorschläge für Baumstandorte wird die Straße in das städtebauliche Gesamtbild eingebunden. Die konkreten Baumstandorte bleiben der Detailplanung vorbehalten. Das Straßenverkehrsgrün wird aufgrund seines zusammenhängenden Charakters in der landschaftsökologischen Bilanzierung berücksichtigt.

Zur Realisierung einer weitest gehenden Durchgrünung des Plangebietes sind auf den einzelnen Grundstücken in Abhängigkeit von der Flächenausdehnung Baumpflanzungen vorzunehmen. Bauordnungsrechtlich wird festgesetzt, dass die Grundstücke zu den Verkehrs- und Grünflächen mit Heckenpflanzungen einzugrenzen sind.

### **3.8.2 Öffentliche Grünflächen**

Die beiden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage dienen dem Aufenthalt und dem sozialen Kontakt der zukünftigen Anwohner. Während die zentrale Grünfläche, auch durch seine Lage begründet, mehr dem unruhigen Spiel dient, ist die südöstlich gelegene Grünfläche vorrangig für den ruhigen, entspannenden Aufenthalt gedacht. Diese Fläche wurde bewusst in der Nähe des Hochpunktes innerhalb des Gesamtgebietes angesiedelt, um hier einen Ausblick über das weitere Umfeld haben zu können.

Über die eigentliche Zweckbestimmung als Spielplatz, als Fläche für die Regenrückhaltung und als Parkanlage hinaus sind auf den öffentlichen Grünflächen Anpflanzungen von Hecken, Sträuchern oder Bäumen vorzunehmen. Die nicht bepflanzten und genutzten Flächen werden im Bereich Spielplatz und im Bereich der Regenrückhaltung als Intensivrasen ausgebildet. Durch diese Maßnahmen wird die Bedeutung dieser Flächen als Bestandteil der Grünvernetzung hervorgehoben.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dienen der oberirdischen Abführung des Regenwassers und werden als Regenwassermulden ausgebildet. Um die Verdichtung dieser Flächen zu vermeiden, wird eine Überfahung ausgeschlossen.

### **3.8.3 Private Grünflächen**

Zur Sicherstellung der beabsichtigten Grünvernetzung und zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes werden einzelne Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Angrenzend an Bestandsgrundstücke sind zur Sicherung des sozialen Friedens ebenfalls einzelne private Grünflächen vorgesehen.

## **3.9 Lärmschutz**

Das schalltechnische Gutachten des Büros Driesen, Krefeld (27.02.2004) kommt zu dem Ergebnis, dass die Belastungen durch den allgemeinen Straßenverkehrslärm innerhalb des Baugebietes unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen. Lediglich die Randbereiche unmittelbar an der Jennepeter- und Hauptstraße werden mit Beurteilungspegeln  $> 55$  dB(A) am Tag belastet. Hier werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Des weiteren empfiehlt der Gutachter, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Einzelhandelsbetriebe Norma und Schlecker an der B 258 eine Abschirmwand in entsprechender Höhe vorzusehen. Material und Schalldämmmaß der Lärmschutzwand werden planungsrechtlich festgesetzt.

## **4. Umweltschützende Belange**

### **4.1 Ökologische Bilanz**

Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a BauGB ist es Ziel der Bauleitplanung, dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sind zu berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und der Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Auswirkungen des geplanten Neubaugebietes auf den Naturhaushalt werden im landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros RaumPlan quantitativ nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren des Landes NRW abgeschätzt.

Aufgrund des weitest gehenden Erhalts des wertvollen Baumbestandes und intensiver Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Kompensation von 73,7 % der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe. Zur Kompensation des fehlenden Ausgleichs werden zwischen der Gemeinde Roetgen und der Unteren Landschaftsbehörde weitere Maßnahmen auf externen Flächen abgestimmt. Diese Maßnahmen und deren zeitliche Umsetzung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und Erschließungsträger geregelt.

### **4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Da die überbaubaren Grundflächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVP angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

## **5. Bodenordnung, Erschließung**

Die Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich heute im Besitz verschiedener Grundstückseigentümer. Mit Satzungsbeschluss wird von einem privaten Erschließungsträger aufgrund von Vorverträgen mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit aller Grundstücke sichergestellt. Nach Abschluss eines Erschließungsvertrages und nach Satzungsbeschluss wird das Bebauungsplangebiet insgesamt von dem Erschließungsträger erschlossen und parzelliert.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

● Bebauungsplangebiet		56.478 m <sup>2</sup>
● Bauland gemäß § 34 BauGB		2.720 m <sup>2</sup>
● Bruttobauland	BBL	53.758 m <sup>2</sup>
● Nettobauland	NBL	39.306 m <sup>2</sup>
● Verkehrsflächen	VF	7.335 m <sup>2</sup>
● Grünflächen	GF	7.101 m <sup>2</sup>
– Spielplatz	1.152 m <sup>2</sup>	
– Regenrückhaltung	1.255 m <sup>2</sup>	
– Parkanlage	854 m <sup>2</sup>	
– Verkehrsgrün	778 m <sup>2</sup>	
– Verkehrsinseln	228 m <sup>2</sup>	
– Private Grünflächen	2.834 m <sup>2</sup>	
● Fläche für Versorgungsanlagen	VA	16 m <sup>2</sup>
● Bilanz		
– NBL / BBL		73,1 %
– VF / BBL		13,6 %
– GF / BBL		13,3 %
– VA / BBL		0,001 %
● Wohneinheiten		77
– Einzelhäuser		63
– Doppelhaushälften, 1 Familie		14