

Gemeinde Roetgen



Begründung zur
4. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Roetgen

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen
Erkelenz den, 17.05.2010



Inhalt

1	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
1.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	2
1.2	REGIONALPLAN	3
1.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
1.4	BEBAUUNGSPLAN.....	3
1.5	LANDSCHAFTSPLAN	3
2	ANLASS DER PLANUNG	3
3	ZIEL DER PLANUNG	4
3.1	ALLGEMEINE ZIELE	4
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	4
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)	4
4.2	ERSCHLIESSUNG	4
5	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	5
6	PLANDATEN	5
6.1	Flächenbilanz zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans.....	5

1 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Lage zur Ortsmitte Roetgen und umfasst die folgenden Flurstücke: 145 tw., 146, 148, 149 tw., 831 und 1007, Flur 9, Gemarkung Roetgen.

Das Plangrundstück befindet sich innerhalb des Baublocks „Offermannstraße“, „Hofstraße“ und „Wintergrünstraße“. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 258. Die Fläche wird durch die rückwärtigen Gartenbereiche der „Offermannstraße“ Richtung Süd-Westen begrenzt. Richtung Nord-Westen und Süd-Osten grenzt die Nachbarbebauung der „Bundesstraße B 258“ bzw. deren Gartenbereiche an. In nördlicher Lage zum Plangrundstück befindet sich bereits ein Discounter. Zur „B 258“ stellt sich das Plangebiet als großflächige Baulücke dar.

Die Topographie des Geländes ist eben und ohne markante Höhenunterschiede. Es befindet sich auf gleichem Niveau wie die „B 258“ und die benachbarten Grundstücke.

Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt ca. 6.426 qm.

Städtebauliche Situation

Die hinteren Flächen des Plangebietes werden zur Zeit als Weide- und Wiesenflächen genutzt. Auf ihnen befindet sich ein einzelner Baum und Heckenbewuchs.

Der Bereich entlang der „B 258“ ist als Schotterfläche befestigt. Gebäudebestand befindet sich im Plangebiet lediglich in Form eines kleinteiligen Verkaufsstandes für Gartenbedarf unmittelbar an der „B 258“. Ansonsten ist das Plangrundstück unbebaut.

Aus baustruktureller Sicht gesehen, bedeutet das Plangebiet eine Baulücke in der ansonsten weitestgehend geschlossenen aber auch heterogenen Straßenrandbebauung der „B 258“. Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortslage verfügt das Plangebiet über eine hohe Lagegunst, wird jedoch durch die Brachlage nicht gemäß seiner städtebaulichen Bedeutung genutzt.

Das Einzelhandlesstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Roetgen (BBE, Retail Experts vom November 2008) empfiehlt zur Stärkung der Ortsmitte grundsätzlich eine Anordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche nur innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte. Infolge der räumlichen Konzentration auf die Ortsmitte komme es zu Stabdortsynergien und die Funktionsdichte der Ortsmitte könne langfristig erhöht werden.

Das Plangrundstück wird im Gutachten als „Potenzialfläche an der Bundesstraße“ aufgeführt. Hier wird das Plangrundstück als „mindergenutztes Grundstück“ mit günstigen Standorteignungen für Einzelhandel bezeichnet. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße sei eine hohe Verkehrsgunst zu bemerken. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Umfeldnutzung seien Vorhaben hier problemlos in den Bestand zu integrieren. Als mögliche Nutzer kämen hier beispielweise Fachmärkte aus dem Discount-Segment infrage, welche sich auch in Gebäuden mit eingeschossiger Bauweise in die Umgebung einfügen würden.

1.2 REGIONALPLAN

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. In südlicher, westlicher und nördlicher Richtung ist es von „Allgemeinen Siedlungsbereich“ umgeben. In östlicher Richtung wird es durch die B 258 als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ begrenzt.

Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Die Entwicklung der Nahversorgungseinrichtung findet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ statt. Die geplanten Maßnahmen sind von vorhandenem Siedlungsbereich umgeben und schließen eine in diesem Bereich lückenhafte Struktur zu einer klaren Raumkante.

1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt für den größten Bereich der antragsgegenständlichen Flächen „gemischte Bauflächen (M)“ dar. Die hinteren Flächen sind als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Im „Parallelverfahren“ sollen die antragsgegenständlichen Flächen in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert werden.

1.4 BEBAUUNGSPLAN

Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Bundesstr. 38-40“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „großflächiger Einzelhandel“ aufgestellt werden.

1.5 LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

2 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist, die derzeit als Wiesenfläche genutzte bzw. brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches und des zentralen Versorgungsbereiches bietet sich zur Ansiedlung von Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung an. Auf der vom Plangebiet nördlich gelegenen Fläche befindet sich bereits ein Discounter.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, die bestehende Baulücke in einer ansonsten überwiegend geschlossenen Struktur zu schließen. Das Grundstück soll im Zuge der Planungen einer seiner städtebaulichen Bedeutung angemessenen Funktion zugeführt werden.

Insofern besteht die Absicht, Defizite der Versorgungssituation und der städtebaulichen Strukturen durch die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zu beheben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 ZIEL DER PLANUNG

3.1 ALLGEMEINE ZIELE

Ziel der Planung ist eine flächendeckende Sicherung der Nahversorgung im Gemeindegebiet Roetgen. Für Roetgen bedeutet dies die Notwendigkeit eines Ausbaus der bestehenden Strukturen, welches im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (BBE, Retail Experts vom November 2008) bereits bestätigt wurde und im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (BBE, Retail Experts) im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter untersucht und nachgewiesen werden wird. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Roetgen bestätigt, dass innerhalb des Gemeindegebietes ein Potential für weitere Ansiedlungen des Einzelhandels und der Nahversorgung gegeben ist.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer ansprechenden Bebauungsstruktur und die Behebung struktureller Defizite innerhalb des Siedlungskörpers. Die straßenbegleitenden Raumkanten sollen sowohl aus struktureller, als auch aus gestalterischer Sicht ein ansprechendes und qualitativ hochwertiges Straßenbild bieten.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO

Für den Planbereich wird gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der allgemeinen Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebietes ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die der Nahversorgung dienen zulässig.

Die Darstellung des Vorhabengebietes als Sondergebiet (SO) soll die Fläche für großflächige Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsvorhaben nachhaltig sichern. Das Versorgungsdefizit innerhalb der Gemeinde soll behoben und an zentraler Stelle ein entsprechendes Angebot der Nahversorgung geschaffen werden. Hierdurch soll der Ortskern der Ortslage Roetgen gestärkt und ausgebaut werden und Synergien der Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen untereinander geschaffen werden.

4.2 ERSCHLIESSUNG

Örtliche Hauptverkehrsflächen sollen im Plangebiet nicht ausgewiesen werden. Die Anbindung an das überörtliche Straßensystem erfolgt durch den Anschluss an die flankierende „Bundesstraße B 258“.

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Im Verlaufe des weiteren Verfahrens wird untersucht werden, in wie weit Umweltbelange tangiert sind. Es wird ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wird und Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Auch hier wird der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag etc. rechtzeitig mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt sein.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der Begründung wird. Der Untersuchungsumfang und die Detailschärfe werden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB weiter konkretisiert werden.

6 PLANDATEN

6.1 Flächenbilanz zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Plangebiet.....	ca. 6.426 m ²
Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“.....	ca. 6.426 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Roetgen am die 4. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt hat.