

Gemeinde Roetgen



**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6**

„Bundesstr. 38-40“

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen
Erkelenz den, 09.07.2010



Inhalt

1	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
1.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	2
1.2	REGIONALPLAN.....	3
1.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
1.4	LANDSCHAFTSPLAN.....	3
2	ANLASS DER PLANUNG	3
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3.1	ALLGEMEINE ZIELE.....	4
3.2	ZIEL DER PLANUNG.....	4
3.3	ERSCHLIEßUNG / VERKEHR.....	5
3.4	FREIRAUMKONZEPT.....	6
3.5	ENTWÄSSERUNG.....	7
3.6	IMMISSIONEN.....	7
3.7	ATTLASTEN.....	7
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	8
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO).....	8
4.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO).....	9
4.4	NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	9
4.5	STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	9
4.6	LÄRMSCHUTZ / BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	9
4.7	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	10
4.8	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB).....	10
4.9	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT..... (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	11
5	UMWELT	11
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
7	KOSTEN	12
8	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	12
9	PLANDATEN	12
9.1	Flächenbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 – Bundesstr. 38-40.....	12

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. 6.581 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 Standortsynergien 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 Standortignungen 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 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 verbessern.

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

3 ZIEL UND ZWECK 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 Verbesserung struktureller Defizite innerhalb des Siedlungskörpers. Die straßenbegleitenden Raumkanten sollen sowohl aus struktureller, als auch aus gestalterischer Sicht ein ansprechendes und qualitativ hochwertiges Straßenbild bieten.

3.2 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist ein notwendiger Ausbau und eine Sicherung der Versorgungssituation an zentraler Stelle der Ortslage Roetgen. Dieses soll im Rahmen eines vollumfänglichen Planungskonzeptes verwirklicht werden.

Nutzung

Um das derzeit brach liegende Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde ein wirtschaftliches und gestalterisches Konzept für die Entwicklung einer Einzelhandelsansiedlung entwickelt. Geplant ist die Errichtung eines zentralen Gebäudes im hinteren Bereich des Plangebietes. Hier soll ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.001 qm inkl. eines integrierten Backshops angesiedelt werden. Die Brutto-Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 1.700 qm.

Im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und der „B 258“ ist die Anlage von ca. 103 Stellplätzen vorgesehen.

Diese geplante Nutzungsstruktur verfolgt das Ziel eines ausreichenden Versorgungsangebotes. An zentraler Stelle soll ein möglichst breit gefächertes Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs geboten werden.

Bei der momentanen Versorgungssituation ist ein Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet zu vermerken. Es könnte folglich wesentlich mehr Kaufkraft im eigenen Stadtgebiet gebunden werden und die Versorgungssituation deutlich verbessert werden. Die bestehenden Kaufkraftströme würden sich durch die Neuansiedlung verändern, jedoch auf keinen Fall existenzgefährdend auf die vorhandenen Einrichtungen wirken. Dieser Sachverhalt wird im weiteren Verlauf durch eine Verträglichkeitsanalyse (BBE, Retail Experts) entsprechend belegt werden.

Städtebau und Gestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine den heutigen Nutzungs- und Flächenansprüchen gerecht werdende Planung vor und weist eine angemessene Reaktion auf vorhandene Strukturen auf. Die „Baulücke“ im Bereich der „B 258“ wird durch die Schaffung eines Discounters geschlossen und die geplante Bebauung fügt sich verträglich in seine Umgebung ein.

Im hinteren Bereich des Plangrundstückes ist die Bebauung eines zentralen Gebäudes vorgesehen. Die geplante Bebauung richtet sich in ihrer Kubatur und in ihrer Grundfläche zunächst nach den Maßgaben der gewünschten Verkaufsfläche und den zugehörigen benötigten Lagerflächen. Gleichzeitig soll sichergestellt sein, dass z.B. durch eine Beschränkung der Höhe und durch festgesetzte schalltechnische Maßnahmen keine negativen Einflüsse auf die Umgebung zu befürchten sind.

Aufgrund der Grundstücksproportionen mit größeren Breiten im rückwärtigen Bereich ist eine funktionale Anordnung des Marktes nur im hinteren Bereich des Plangrundstückes möglich. Zur Sicherung der notwendigen Stellplätze soll eine entsprechende Stellplatzfläche im Vorbereich der geplanten Bebauung entstehen.

Standorteignung

Aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb der Ortschaft Roetgen und der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Wohngebieten ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht zur Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung geeignet. Es verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße „B 258“ als örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung und ist für die Bevölkerung auf sehr kurzen Wegen auch fußläufig zu erreichen.

Der Ausbau der Nahversorgung unterstützt die Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes Roetgen.

Dies wird auch durch die Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde (BBE, Retail Experts vom November 2008) bestätigt, wonach aufgrund der geringen Kaufkraftbindung vor Ort ein Potential für weitere Ansiedlungen gegeben ist. Ebenfalls wird das Grundstück im Gutachten als „Potenzialfläche an der Bundesstraße“ zur Anordnung von Einzelhandelsansiedlungen benannt.

3.3 ERSCHLIEßUNG / VERKEHR

Ein- und Ausfahrtbereich Nahversorgungszentrum

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nahversorgungseinrichtung und der zugehörigen Stellplatzflächen erfolgt von der „B 258“ aus. Zur Schaffung einer verkehrlich leistungsfähigen und sicheren Anbindung des Plangebietes wird im Laufe des weiteren Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut werden, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

Durch die vorzunehmende gutachterliche Untersuchung soll belegt werden, dass durch die

Planung keine schwerwiegende Beeinflussung des bestehenden und zu erwartenden Verkehrsflusses zu erwarten ist. Einzuhaltende Grenzwerte dürfen nicht überschritten werden und eine ausreichende verkehrliche Sicherheit ist im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten.

Anlieferung

Die Anlieferung des Discounters erfolgt über den Parkplatz. Die Anlieferung befindet sich an der Süd-Seite des Gebäudes und soll vollständig eingehaust werden. Die notwendigen Radien und Schleppkurven wurden hier bei der Anlage der Flächen zur Anlieferung und zum Rangieren geprüft und eingehalten, um einen sicheren und unproblematischen Erschließungs- und Ladevorgang zu gewährleisten.

Eine Behinderung des Verkehrs auf dem Parkplatz ist nicht zu befürchten und der Verkehrsfluss ist während der Anlieferung jederzeit gewährleistet.

Stellplätze

Es ist die Anlage von ca. 103 Stellplätzen geplant. Diese sollen im Vorderbereich des geplanten Gebäudes angeordnet werden, um einen zügigen und sicheren An- und Abfahrtsverkehr zu ermöglichen.

Die Verkehrsbelastung durch Pkw- und Anlieferverkehre sowie die Lärmauswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung werden in einem Gutachten im weiteren Verfahren ermittelt. Hier ist zu bemerken, dass die geplante Stellung des Gebäudes eine abschirmende Wirkung bzgl. des geplanten Parkplatzes auf die süd-westliche Wohnbebauung an der „Offermannstraße“ auslöst.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtung ist durch die umgebenen Wohngebiete unmittelbar gegeben.

3.4 FREIRAUMKONZEPT

Das Konzept der Freiflächengestaltung verfolgt das Ziel einer attraktiven und gleichzeitig funktionalen Aufteilung der umgebenden Freiflächen.

Im Vorbereich des geplanten zentralen Gebäudes soll ausreichend Parkfläche geschaffen werden, welche durch Grünbeete mit Baumpflanzungen strukturiert sein soll. Es ist die Anlage von ca. 103 Stellplätzen vorgesehen.

Zur Abschirmung des Plangelandes bzw. des Parkplatzes Richtung Nachbargrundstücke und Richtung „B 258“ sollen Grünbeete mit Bepflanzungen angeordnet werden.

Zu den angrenzenden Grundstücken und entlang der „B 258“ sollen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 1,00 m angelegt werden. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sollen hier Zäsur und Abgrenzung bieten.

Im hinteren Bereich sollen Richtung Norden und Süden bepflanzte Grünstreifen mit Breiten von ca. 1,00 m bis ca. 9,26 m angelegt werden.

Entlang der süd-westlichen Grenze des Verfahrensgebietes soll ein Grünstreifen mit einer Breite von ca. 10,09 m bis 8,45 m angelegt werden. Auch hier wird durch das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen eine entsprechende Abtrennung zu den benachbarten Gartenflächen geschaffen.

Die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen soll einer optisch ansprechenden Gestaltung der Grünstreifen und zur Wahrung der Intimsphäre der angrenzenden Gartenbereiche dienen.

3.5 ENTWÄSSERUNG

Der Kanalanschluss soll über eine Anbindung an die örtliche Kanalisation in der „B 258“ erfolgen.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51 a LWG ist wegen der anstehenden bindigen Bodenschichten nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die geregelte Entwässerung über ein Konzept mit Plandarstellung nachgewiesen.

3.6 IMMISSIONEN

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Aus diesen Gründen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung der Planung erfolgen. Um mögliche schädliche Einflüsse der Planung auf die Umgebung zu verhindern, werden hier evtl. notwendige Maßnahmen und Belange des Schallschutzes ermittelt und in die Planung integriert.

3.7 ALTLASTEN

Es besteht kein Altlastenverdacht im Bereich des Plangebietes.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

Für den Planbereich wird gemäß § 9 (1) 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 zulässig.

Die prägende Nutzung des gesamten Gebietes ist die der Nahversorgung bzw. des Einzelhandels. Aus diesen Gründen ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche der zulässigen Einrichtung ist der Nutzung entsprechend auf maximal 1.050 qm beschränkt. Diese Einschränkung garantiert den gewünschten Charakter des Vorhabens und sichert dessen Verträglichkeit im gemeindlichen und nachbargemeindlichen Kontext.

Um den Schwerpunkt als Nahversorgungsstandort zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Roetgener Liste) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zentrenrelevante Sortimente bis maximal 20% der jeweiligen Verkaufsfläche z.B. in Form von Non Food-Artikeln und Aktionswaren zulässig.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Für den Planbereich wurde keine Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt. Es wurde stattdessen eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt, welche der mischgebietstypischen Umgebung entspricht.

In Anlehnung an den § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung gewährleistet, dass trotz niedriger GRZ eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen bereitgestellt werden kann.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für den Bereich des geplanten Gebäudes über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Höhe über NN) festgesetzt. Ein entsprechendes Aufmaß der Geländehöhen wird im Laufe des Verfahrens erfolgen.

Eine maximale Gebäudehöhe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt werden. Diese wird sobald eine entsprechende Ausführungsplanung des Gebäudes vorliegt im weiteren Verlauf des Verfahrens rechtzeitig ergänzt werden. Ziel ist es eine möglichst geringe Gebäudehöhe, vor allem im Bereich der angrenzenden privaten Gartenbereiche der „Offermannstraße“, zu erreichen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Anlagen wie Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate und Satellitenspiegel bis zu einem Maß von maximal 1,80 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bieten der geplanten Bebauung innerhalb der festgesetzten Flächen einen ausreichenden Spielraum.

Die Anordnung des Gebäudes soll in weitest möglichem Abstand zu den rückwärtig angrenzenden privaten Gartengrundstücken erfolgen. Daher wurde bei der Festsetzung der Baugrenze nur ein Spielraum von ca. 1,0 m Richtung „B 258“ und zu den Seiten gewährt. Diese Spielräume sollen als Puffer fungieren, um bei der späteren Ausführung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

4.4 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Errichtung von kleinteiligen Nebenanlagen wie Einkaufswagen- und Fahrradboxen außerhalb der überbaubaren Fläche ist zulässig. Eine gute Erreichbarkeit und verteilte Anordnung von Einkaufswagenboxen auf der Fläche des geplanten Parkplatzes bedeutet eine absolute Notwendigkeit. Nur so sind schnelle Ladevorgänge mit kurzen Wegen und keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Bereich des Parkplatzes möglich.

4.5 STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die zulässigen Bereiche für die Anlage von Stellplätzen sind nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO durch eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig, um eine städtebaulich qualitative und geordnete Entwicklung zu sichern. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen können die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden.

4.6 LÄRMSCHUTZ / BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Im Laufe des Verfahrens wird daher ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem mögliche Auswirkungen untersucht und ggf. notwendige Gegenmaßnahmen ermittelt werden, um negative Auswirkungen auf die Umgebung ausschließen zu können.

4.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zur Abtrennung und zur Sicherung eines ausreichenden Abstandes zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sollen diverse Grünstreifen angelegt werden. Diese Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt. Die Aufstellung eines Zaunes und die Anpflanzung einer Hecke sollen einen zusätzlichen Sichtschutz bieten.

Zu den angrenzenden Grundstücken und entlang der „B 258“ sollen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 1,00 m angelegt werden. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sollen hier Zäsur und Abgrenzung bieten.

Im hinteren Bereich sollen Richtung Norden und Süden bepflanzte Grünstreifen mit Breiten von ca. 1,00 m bis ca. 9,26 m angelegt werden.

Entlang der süd-westlichen Grenze des Verfahrensgebietes, zwischen Baukörper und den angrenzenden Gartenbereichen, soll ein Grünstreifen mit einer Breite von ca. 10,09 m bis ca. 8,45 m angelegt werden. Auch hier wird durch das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen eine entsprechender Sichtschutz und eine Abtrennung zu den benachbarten Gartenflächen geschaffen.

4.8 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Um eine qualitätvolle Bepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Herstellungssicherheit der festgesetzten Pflanzungen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.

Entlang der Flächen mit der Kennzeichnung FB 1 ist die Anpflanzung einer geschnittenen Hecke mit einer Regelbreite von 1,0 m aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 60/100) gemäß Pflanzliste A festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Hecke erfolgt in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und an die Stellplatzplanung. Die Festsetzung der Fläche FB 1 schirmt die Stellplatzflächen gestalterisch von den privaten Flächen ab und gewähren einen Sichtschutz.

Entlang der süd-westlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB2 die Anpflanzung einer geschnittenen Hecke mit einer Mindestbreite von 1,50 m aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 60/100) gemäß Pflanzliste A festgesetzt und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche FB 2 im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zu 80 % mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste C und mit Bäumen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenfläche des Discounters wirkt durch die festgesetzte Grünfläche auf die angrenzenden Grundstücke belebter und gewährleistet einen Übergang von der Bebauung zu den Gartenflächen.

Zur Verbesserung der Qualität innerhalb des Plangebietes wird das Anpflanzen von mindestens 8

Bäumen entsprechend der Pflanzliste B festgesetzt.

4.9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz vor drückendem Grundwasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle erdberührenden Bauteile druckwasserdicht auszubauen sind.

5 UMWELT

Zur Abgrenzung zwischen Plangelände bzw. der Parkplatzbereiche und den angrenzenden Nachbargrundstücken sollen die Anpflanzungen von Hecken dienen. Auf den Parkplatzflächen sind Grünbereiche mit Baumpflanzungen vorgesehen.

In süd-westlicher Richtung wird der geplante Lebensmitteldiscounter durch die Anlage eines breiten Grünstreifens mit Bepflanzungen zu den angrenzenden Gartenflächen der Wohnbebauung an der „Offermannstraße“ abgegrenzt.

Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangeländes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 –Bundesstr. 38-40- wird für Plangebiet eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Dieser bislang mindergenutzte Bereich in zentraler Lage der Ortschaft Roetgen wird einer neuen Nutzung zugeführt und die vorhandene Baulücke geschlossen.

Das bestehende Defizit der Nahversorgungssituation innerhalb der Gemeinde wird durch die Schaffung eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstandortes an zentraler Stelle verbessert. Durch die Planungen wird das bestehende Zentrum der Ortslage Roetgen ausgebaut und gestärkt. Neue positive Entwicklungsimpulse können auf diese Weise für die Gemeinde ausgelöst werden und örtliche Synergien gefördert und ausgebaut werden.

Mit der Bebauung der bisherigen Brachfläche entfällt eine Freifläche, welche in ihrer städtebaulichen Bedeutung (z.B. Verkehrsanbindung, Zentralität) zum heutigen Zeitpunkt eine Mindernutzung erfährt. Die Auswirkungen der Planung, wie eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Lärmimmissionen, sollen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bzw. durch die Regelungen im Durchführungsvertrag in einem vertretbaren

Rahmen gehalten werden.

Um die Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden zu prüfen, wird ebenfalls der Arbeitskreis Einzelhandel (StädteRegionales Einzelhandelskonzept) beteiligt werden.

7 KOSTEN

Der Gemeinde Roetgen entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten.

8 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Roetgen und dem Vorhabensträger abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen. Außerdem trägt der Vertrag der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Realisierung des Vorhabens festzulegen. Werden die festgelegten Termine nicht eingehalten, so soll die Gemeinde Roetgen entsprechend den gesetzlichen Regelungen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. In den Durchführungsvertrag werden bis zum Satzungsbeschluss zudem auch Gestaltungsvorgaben für das Vorhaben, Kostenübernahmen durch den Vorhabensträger u.a. geregelt. Dem Willen der Gemeinde Roetgen, das vorliegende Entwurfskonzept der geplanten Gebäude auch umzusetzen, wird damit Rechnung getragen.

Die Planung hat bislang noch vorläufigen Charakter. Sie wird im Verlaufe des Verfahrens noch konkretisiert. Der Planung liegt noch kein aktuelles topographisches Aufmaß zu Grunde. Im Laufe des Verfahrens wird ein entsprechendes topographisches Aufmaß durch einen ÖbVI erstellt.

9 PLANDATEN

9.1 Flächenbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 – Bundesstr. 38-40

Plangebiet.....	ca. 6.581 m ²
Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“	ca. 5.247 m ²
private Grünflächen	ca. 1.334 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Roetgen am den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 – Bundestr. 38-40 – als Satzung beschlossen hat.