

GEMEINDE ROETGEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

„Im Vennhof“

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT

Mai 2010

Planungsbüro:

ISR
INNOVATIVE
STADT

+
RAUM
PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG.

Memeler Straße 30
42781 Haan
Fan: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de

Gliederung

TEIL A BEGRÜNDUNG	3
1. Vorgaben	3
1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	3
1.5 Vorhandenes Planungsrecht	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Städtebauliche Konzeption	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	9
3.5 Verkehrserschließung	9
3.6 Ver- und Entsorgung	10
3.6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung	10
3.6.2 Niederschlagswasser, Abwasser	10
3.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	10
3.8 Altlasten	10
3.9 Immissionsschutz	10
4. Kosten und Durchführung der Planung	11

TEIL B UMWELTBERICHT	12
1. Einleitung	12
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes.....	12
1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	12
2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	13
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	13
3.1 Schutzgut Mensch.....	13
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
3.3 Schutzgut Boden und Wasser.....	17
3.4 Schutzgut Luft / Klima	18
3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum.....	18
3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	19
3.7 Wechselwirkungen	20
3.8 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf.....	20
4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	21
6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	21
7. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	21
8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	22
9. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring).....	22
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
11. Literaturverzeichnis.....	24

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben

1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat mit dem Beschluss zur Einleitung der 3. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B258 beschlossen, die planungsrechtlichen Grundlagen auf Ebene der vorbereitenden Planung für das geplante Nahversorgungszentrum umzusetzen und eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des so genannten „Vennhofs“ zu forcieren.

Aufbauend auf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nun beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Im Vennhof“ soll demnach weitgehend im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Die Änderung der Bauleitpläne soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nahversorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Roetgen, nördlich der Bundesstraße (B 258) im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße und südlich der Bahngleise der Vennbahnstrecke. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie die angrenzende Wohnbebauung im Norden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich neben der Wohnbebauung an der Bundesstraße (B 258) zusätzlich an einen innerörtlichen Grünlandbereich. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,6 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1318, 1604, 1800, 1819, 1880 (teilweise), 2087, 2088, 2381 und 2382 der Flur 10 in der Gemarkung Roetgen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein Einzelhandelskomplex. An der Bundesstraße (B 258) befindet sich darüber hinaus ein leerstehendes Wohngebäude. Daran schließt eine geschotterte Freifläche, die als Parkplatz dient, an. Nördlich davon befindet sich an der Faulenbruchstraße ein ebenfalls verlassenes Wohngebäude im Plangebiet. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Weide bzw. Grünlandfläche genutzt.

1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Im Norden und Osten grenzen überwiegend Wohnbebauungen an das Plangebiet. Eine abweichende Nutzung östlich des Plangebietes stellt lediglich eine Gaststätte an der Faulenbruchstraße dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Grünlandfläche bzw. an Gartenflächen. Südlich des Plangebietes, an der Bundesstraße (B 258), befinden sich neben weiterer Wohnnutzung mehrere gewerbliche und großflächige Handelsnutzungen. Im Kreuzungsbereich Pilgerbornstraße/B 258 befindet sich ein Standort mit Dienstleistungseinrichtungen und Einzel-

handelsbetrieben. Darüber hinaus sind südlich des Plangebietes weitere Gastronomiebetriebe und das Theater am Venn vorhanden.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: April 2008), weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die südlich des Standortes verlaufende Bundesstraße (B 258) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Stolberg – Roetgen“ der Städteregion Aachen. Der Landschaftsplan IV 'Stolberg – Roetgen' der Städteregion Aachen weist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 7 'Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustands bis zur Realisierung der Bauleitplanung' aus. Der Landschaftsplan weist für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 „Roetgener Heckenlandschaft“ aus.

Die un bebauten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind Grünlandflächen, die temporär als Weideflächen genutzt oder regelmäßig gemäht werden. Auf den Flächen befinden sich nur wenige einzelne Sträucher. Diese sind Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4-52 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17“.

Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan entsprechend anzupassen und das Landschaftsschutzgebiet im Änderungsbereich zurückzunehmen ist. Bereits im frühzeitigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Untere Landschaftsbehörde beteiligt und hat keine Einwände geltend gemacht.

Der südliche Bereich des Plangebietes entlang der Bundesstraße (B 258) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dieser Bereich ist außerdem als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Der nördliche Bereich des Plangebietes entlang der Faulenbruchstraße ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Flächen im rückwärtigen Bereich der Faulenbruchstraße sind als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Der Flächennutzungsplan soll weitgehend im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. So umfasst die Satzung innerhalb des Änderungsbereiches Flächen entlang der Bundesstraße (B 258) sowie entlang der Faulenbruchstraße mit einer Tiefe von ca. 40 m.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. § 35 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im Bereich des nach dem städteregionalen Einzelhandelskonzeptes „STRIKT Aachen“ für die Gemeinde Roetgen festgelegten und durch die Gemeinde Roetgen beschlossenen zentralen Versorgungsbereich. Es ist beabsichtigt den bisherigen zentralen Versorgungsbereich um ein Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße/Bundesstraße B 258 zu erweitern.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Roetgen weist eine dynamische Bevölkerungsentwicklung auf. Einhergehend mit der Zunahme der Wohnbevölkerung steigt auch die Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese gesteigerte Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird gemäß dem STRIKT Aachen derzeit in Roetgen nicht gedeckt. Daher ist es Ziel, in Roetgen eine adäquate Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung zu schaffen. Bei der derzeitigen Lage der Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (Lebensmittel) wird deutlich, dass insbesondere der östliche Teilbereich der Gemeinde über eine nicht bedarfsgerechte Versorgung verfügt. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, ein ergänzendes Nahversorgungszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Roetgen zu realisieren. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden potenzielle Standorte analysiert und bewertet. Das Plangebiet wurde in dieser Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums empfohlen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet. Dieses Nahversorgungszentrum soll eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 2.500 – 3.000 m² einschließen und durch einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gebildet werden.

Der Handlungsbedarf leitet sich aus dem STRIKT Aachen ab. Hier wird der Gemeinde Roetgen ein unterdurchschnittlicher Flächenbesatz an Verkaufsfläche bescheinigt. Darüber hinaus wurde der Kaufkraftabfluss deutlich. Eine bedarfsdeckende Nahversorgung ist nach dem STRIKT Aachen in der Gemeinde Roetgen gegenwärtig nicht gewährleistet.

Die Entwicklungsmöglichkeit eines Nahversorgungszentrums am Standort ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Durch die Entwicklung werden die Siedlungsbereiche im Osten von Roetgen von einer wohnungsnahen Versorgung abgedeckt. Der Standort besitzt zudem bereits eine Vorprägung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und der Gastronomie. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standort können daher Synergieeffekte entstehen. Zudem kann durch eine weitere bauliche Entwicklung des Standortes die städtebauliche Situation im Bereich Bundesstraße (B 258) / Faulenbruchstraße neu gestaltet und aufgewertet werden.

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße (B 258) gelegen, wodurch eine gute Wahrnehmbarkeit des Standortes sowie eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Der Standort ist durch eine in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden. Bei der Anlieferung per LKW werden keine Probleme erwartet, da die Bundesstraße für den LKW Verkehr entsprechend ausgebaut ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Roetgen. Mit der Planung soll das Plangebiet für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorbereitet werden.

2.2 Städtebauliche Konzeption

In der städtebaulichen Konzeption werden für die Flächen des Plangebietes neue und ergänzende Einzelhandelsstrukturen vorbereitet. Es wird die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geplant. Dieses Nahversorgungszentrum, der „Vennhof“, soll vorwiegend über die Bundesstraße angeschlossen werden. Von der Bundesstraße B 258 wird eine zentrale Stellplatzfläche im Zentrum des Vennhofs erschlossen. Derzeit werden mehrere Erschließungsvarianten gutachterlich untersucht. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll nach Ergebnissen der Gutachten zum Verkehr und zum Immissionsschutz eine Erschließungsvariante ausgewählt und entsprechend festgesetzt werden.

In der Planung wird das topografisch bewegte Gelände berücksichtigt. Die Planung unterscheidet demnach zwei Ebenen bei dem Vennhof. Die Ebene 1 entspricht der Bundesstraße, von hier kann das Bestandsgebäude sowie ein weiteres geplantes Gebäude längs der Bundesstraße erreicht werden. Ausgehend von der Anbindung der Bundesstraße führt ein Erschließungsstich in das Plangebiet hinein. Über diesen Erschließungsstich, der mit rd. 6 % Gefälle ausgebaut werden soll, kann die Ebene 0 erreicht werden. Diese Ebene umfasst eine zentrale Stellplatzfläche, von der die umliegenden Betriebe erreicht werden können. Von der Ebene 0 kann das Untergeschoss der Bestandsimmobilie sowie das geplanten Gebäude längs der Bundesstraße erreicht werden. Somit kann die topografische Situation des Plangebietes berücksichtigt und genutzt werden.

Fußläufig wird das Plangebiet über die Bundesstraße erschlossen. Ferner bietet sich die Möglichkeit, das Plangebiet an die geplante Ravel-Route (ehem. Vennbahntrasse) anzubinden. Je nach Erschließungsvariante sind ferner Möglichkeiten gegeben, das Plangebiet fußläufig von der Faulenbruchstraße aus zu erschließen.

Planungsintention ist demnach, einen Hof auszubilden, der durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe räumlich gefasst wird. Durch die um den Hof positionierten Gebäude können auch die an der Faulenbruchstraße anschließenden Wohngebäude abgeschirmt werden. Längs der Faulenbruchstraße ist eine kleinmaßstäbliche Bebauung konzipiert, die sich hinsichtlich der Gebäudedekubatur und der Gebäudehöhe in den Kontext der anschließenden Wohnbebauung entlang der Faulenbruchstraße einfügen kann. Darüber hinaus sind längs der Faulenbruchstraße und im Vennhof selbst Begrünungsstrukturen wie Bäume und für Roetgen typische Heckenstrukturen geplant, um das Vorhaben in die umgebenden Strukturen einzubinden.

Auch soll das Vorhaben den Ansprüchen einer modernen und nachhaltigen Energieversorgung genügen. Das Vorhaben soll den eigenen Energiebedarf (Strom, Wärme) mittels eines Blockheizkraftwerkes generieren. Ferner ist ergänzend die Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik für das Vorhaben denkbar. Somit soll den Anforderungen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung Rechnung getragen werden.

Bereits heute sind das Plangebiet sowie das direkte Umfeld durch Handels- und Dienstleistungsstrukturen vorgeprägt. Dabei werden in der Planung bestehende Strukturen aufgegriffen und in die Neuplanung integriert. So soll der Einzelhandelskomplex im Südosten des Plangebietes erhalten und im Rahmen der Neuplanung baulich aufgewertet werden. Ferner sind für das Bestandsgebäude neue Nutzungen angestrebt. Neben diesem Bestandsgebäude soll ein weite-

rer Baukörper längs der Bundesstraße angeordnet werden. Hier ist im Anschluss an das Bestandsgebäude ein Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse geplant. Von hier aus kann der Blick über den Vennhof in die anschließenden, landschaftlich attraktiven Siedlungsstrukturen der Gemeinde Roetgen schweifen. Im Untergeschoss des Gastronomiebetriebs ist die Ansiedlung eines Discountmarktes geplant. Ferner sind im Vennhof ein Vollsortimenter sowie ergänzende kleinteilige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten konzipiert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Durch die beabsichtigte Planung wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet¹. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums soll in Roetgen eine adäquate Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden. Hierbei soll insbesondere der derzeit unterversorgte östliche Teil der Gemeinde berücksichtigt werden. Die am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen zudem städtebaulich und hinsichtlich der Nutzung aufgewertet und gestärkt werden.

Der Standort befindet sich außerhalb des im STRIKT Aachen² vorgesehenen und von der Gemeinde Roetgen beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches. Neben der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist beabsichtigt, den bisherigen zentralen Versorgungsbereich um ein Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße/Bundesstraße B 258 zu ergänzen.

Für die Gemeinde Roetgen existiert ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept³ aus dem Jahr 2008. In diesem Konzept wird für die Gemeinde Roetgen ein unterdurchschnittlicher Flächenbesatz an Verkaufsflächen bescheinigt. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente

¹ Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

² Städteregion Aachen (Hrsg.), Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen, Oktober 2008

³ BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen, November 2008

werden je Jahr rd. 5 Mio Euro an Kaufkraftabflüssen festgestellt. Ziel ist demnach, die Nahversorgungssituation in Roetgen durch die Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums zu stärken und die Kaufkraft für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Roetgen zu binden. Demnach verbleibt ein Potenzial eine Kaufkraft von rd. 5. Mio Euro je Jahr in der Gemeinde Roetgen zu binden, derzeit fließt diese Kaufkraft in umliegende Gemeinden ab.

Es kann somit festgestellt werden, dass deutliche Angebotsdefizite zu verzeichnen sind. Insbesondere fehlen für den östlichen Teile des Gemeindegebietes entsprechende Angebote der Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Standort Vennhof für die Nahversorgung der Gemeinde Roetgen in das Standortkonzept aufzunehmen und den zentralen Versorgungsbereich um ein Nahversorgungszentrum zu ergänzen. Infolge dessen soll der Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße/ Bundesstraße B 258 als Nahversorgungszentrum definiert werden. Dieser Standort ist dann auch unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet. Gemäß § 24a LEPro dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

Als Regelvermutung der Nicht-Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird im LEPro NRW in § 24 a Absatz 2 Satz 4 das Umsatz-Kaufkraftverhältnis als wesentliches Kriterium angeführt. Demnach wäre für geplante Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum regelmäßig von einer Verträglichkeit auszugehen, wenn der Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft im funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht überschreitet.

Auch wenn die rechtlichen Vorgaben des § 24a LEPro mittlerweile durch die aktuelle Rechtsprechung obsolet sind, wird derzeit ein Verträglichkeitsgutachten durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung mit dem zentralen Versorgungsbereich und den zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Gemeinden zu überprüfen.

Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Es ist demnach anzunehmen, dass im Bebauungsplan Verkaufsflächenbegrenzungen vorzunehmen sind. Ferner ist beabsichtigt, dass im Sinne der Nahversorgungsfunktion vorwiegend Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Roetgen zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet soll über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und über Höhenfestsetzungen bestimmt werden. Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben (eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche) gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der

Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Höhenfestsetzungen sollen insbesondere für die Bebauung längs der Faulenbruchstraße vorgesehen werden, um eine Einbindung der geplanten Bebauung in den Kontext der bestehenden Bebauung längs der Faulenbruchstraße zu gewährleisten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das sonstige Sondergebiet soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um einen Baukörper von über 50 m erreichen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

3.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Kundenparkplätze des geplanten Einzelhandelsmarktes sollen im sonstigen Sondergebiet im Innenhof angeordnet werden. Die Stellplatzanlage liegt im Zentrum des Vennhofs und soll von der neuen Gebietserschließung aus erschlossen werden. Es sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen. Ferner sind längs der Bundesstraße weitere Stellplätze analog der heutigen Situation geplant.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung soll eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Nahversorgungsstandortes soll vorwiegend über einen neuen Anschluss an die Bundesstraße B 258 innerhalb des Plangebietes erfolgen. Von hier aus kann eine zentrale Stellplatzanlage im sonstigen Sondergebiet erschlossen werden. Ferner kann eine untergeordnete Erschließung über die Faulenbruchstraße erfolgen, um hier einzelne Stellplätze zu erreichen oder auch Teile des abfließenden Verkehrs abzuführen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine verkehrliche Voruntersuchung aufgestellt. Inhalt der Voruntersuchung ist die Prüfung von mehreren Erschließungsvarianten des Plangebietes. Ferner hat bereits eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger stattgefunden. Im Ergebnis der Abstimmung kann festgehalten werden, dass eine Erschließung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Weitere Abstimmungen zur Verkehrsführung und Erschließung werden derzeit vorgenommen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Verkehrsuntersuchung konkretisiert und fortgeschrieben.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind derzeit an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Es wird derzeit angenommen, dass das Plangebiet grundsätzlich an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

Bei der Umsetzung der Planung ist die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerkes beabsichtigt, um den wesentlichen Energiebedarf (Strom, Wärme) zu decken. Ferner ist ergänzend die Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik für das Vorhaben denkbar. Somit soll den Anforderungen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine weitere Konkretisierung der Versorgung.

3.6.2 Niederschlagswasser, Abwasser

Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser und Abwasser der Kanalisation zuzuführen. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

3.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. So ist beabsichtigt, längs der Straße Faulenbruch im Bereich der Stellplatzfläche sowie an der westlichen Plangebietsgrenze Pflanzfestsetzungen aufzunehmen.

Durch die Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Eingriffe bilanziert und geeignete Kompensationsmaßnahmen vorschlägt. Für die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wird das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck angewendet. Auf Grund und der beabsichtigten Planung und Größe des Plangebietes ist derzeit davon auszugehen, dass eine externe Kompensation notwendig wird.

3.8 Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

3.9 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der parallel geführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, um die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen für die umgebenden Nutzungen zu überprüfen. Dabei kann grundlegend zwischen Gewerbelärm nach TA-Lärm durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe und den damit zusammenhängenden anlagenbezogenen Verkehren und Straßenverkehrslärm im Sinne der 16. BImSchV unterschieden werden. Der Voruntersuchung liegt die Planung mit der Erschließung über die Bundesstraße mittels Kreisverkehr zu Grunde.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsrichtwerten zum Tages- und Nachtzeitraum ein-

gehalten bzw. nicht überschritten werden. Das Kriterium der TA Lärm bezüglich kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen wird weiterhin an allen Immissionsorten eingehalten.

Verkehrslärm

Bezüglich der neuen Erschließungsstraße und des neu geplanten Kreisverkehrs entstehen an der angrenzenden Bebauung keine Ansprüche gem. 16. BImSchV. Die berechneten Beurteilungspegel liegen unterhalb der relevanten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete für die maßgebliche und nächstgelegene Bebauung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die schalltechnische Untersuchung konkretisiert und fortgeschrieben, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend Rechnung zu tragen. Zum derzeitigen Zeitpunkt bedarf es keiner immissionsschützenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. Kosten und Durchführung der Planung

Für die Gemeinde Roetgen ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt.

Die Umsetzung der Planung soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unmittelbar erfolgen. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass Baurecht noch im Jahr 2010 geschaffen werden kann. Demnach soll mit dem Neubau ab Anfang 2011 begonnen werden.

TEIL B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet. Dieses Nahversorgungszentrum soll eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 2.500 – 3.000 m² einschließen und durch einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gebildet werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Roetgen. Mit der Planung soll das Plangebiet für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorbereitet werden.

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. So umfasst die Satzung innerhalb des Änderungsbereiches Flächen entlang der Bundesstraße (B 258) sowie entlang der Faulenbruchstraße mit einer Tiefe von ca. 40 m.

Derzeit existiert für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. § 35 BauGB.

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

REGIONALPLAN

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt teilweise (nordwestlicher Bereich) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Stolberg – Roetgen“ der Städteregion Aachen. Der Landschaftsplan IV weist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 7 'Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustands bis zur Realisierung der Bauleitplanung' aus. Der Landschaftsplan weist für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-17 „Roetgener Heckenlandschaft“ aus.

Die unbebauten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind Grünlandflächen, die temporär als Weideflächen genutzt oder regelmäßig gemäht werden. Auf den Flächen befinden sich nur wenige einzelne Sträucher. Diese sind Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4-52 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17“.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der südliche Bereich des Plangebietes entlang der Bundesstraße (B 258) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dieser Be-

reich ist außerdem als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Der nördliche Bereich des Plangebietes entlang der Faulenbruchstraße ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Flächen im rückwärtigen Bereich der Faulenbruchstraße sind als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ermöglichen nicht die beabsichtigte Entwicklung des geplanten Nahversorgungszentrums am Standort. Somit sollen mit der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden.

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend aufgestellt und im Laufe des Verfahrens stetig fortgeschrieben und ergänzt. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Im Umweltbericht wird zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und in den einzelnen Schutzgütern zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung von möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte des Umweltberichtes aufgeführt und dargestellt.

Neben dem Umweltbericht wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Für das Plangebiet werden der Realbestand und die Neuplanung in der Eingriffsbewertung herangezogen. Die Bewertung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Froelich/Sporbeck.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für das Schutzgut Mensch sind Geruchs, Lärm- und Lichtimmissionen von Bedeutung. Geruchsimmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Gewerbenutzungen und die Straßenstränge zu erwarten. Die Belastung ist im Bestand jedoch als gering anzusehen.

Die Lärmsituation gilt als vorbelastet, da die Bundesstraße B 258, als hauptsächlicher Lärmemittent, südlich des Plangebiets, schon im Bestand vorhanden ist. Ferner sind durch den Anlieferverkehr der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gewerbliche Lärmimmissionen zu vernehmen.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung des Plangebietes sowie auf Grund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 258 sind Lichtquellen im Bestand zu finden, die auf das Plangebiet einwirken.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen in Bezug auf Geruchs - und Lichtimmissionen können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden.

Durch die geplante Nutzung geht eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen einher. Ferner geht durch die Umsetzung der Planung die Zunahme von gewerblichem Lärm einher. Bei der Aufstellung der parallel geführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, um die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen für die umgebenden Nutzungen zu überprüfen.

Die schalltechnische Voruntersuchung kommt bei Betrachtung einer verkehrlichen Anbindung mittels Kreisverkehr an der Bundesstraße zu dem Ergebnis, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsrichtwerten zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. nicht überschritten werden. Das Kriterium der TA Lärm bezüglich kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen wird weiterhin an allen Immissionsorten eingehalten.

Bezüglich der neuen Erschließungsstraße und des neu geplanten Kreisverkehrs entstehen an der angrenzenden Bebauung keine Ansprüche gem. 16. BImSchV. Die berechneten Beurteilungspegel liegen unterhalb der relevanten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete für die maßgebliche und nächstgelegene Bebauung. Im Rahmen der weiteren Planung soll die schalltechnische Untersuchung weiter konkretisiert und fortgeschrieben werden. So soll die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind in der Summe im gesamten Plangebiet zum derzeitigen Zeitpunkt als gering anzusehen, da innerhalb des Plangebietes schon eine gewerbliche Vorprägung besteht und die Einwirkungen der Bundesstraße B 258 im Bestand existent sind. Ferner ist bei Umsetzung der Planung ersichtlich, dass die Immissionsricht- und grenzwerte eingehalten werden können.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

BIOTOPE

Beschreibung:

Geprägt ist das Plangebiet durch die bestehenden gewerblichen Strukturen im Süden sowie die Grünlandflächen im Nordwesten des Plangebietes. Im Kreuzungsbereich befindet sich ein bestehender Gebäudekomplex, im Vorbereich sowie auf dessen nördlicher Seite sind bereits versiegelte Flächen durch Zufahrten und Stellplätze vorhanden. Ferner befindet sich im Südwesten des Plangebietes ein unbewohntes Wohngebäude mit entsprechend versiegelten Bereichen. Hochwertige Biotopstrukturen sind derzeit nicht zu finden. Einzelne Feldgehölze befinden sich innerhalb des Plangebietes, ansonsten zeichnen sich die Freibereiche durch Grünlandflächen aus. Gemäß der Landschaftsinformationssammlung @Linfos ist der nordwestliche Teil des

Plangebietes innerhalb des Biotopkatasters mit dem Eintrag BK-5303-038 eingetragen. Zu dem Biotopeintrag wird auf die bedeutenden Windschutzhecken für die Natureinheit hingewiesen. Im weiteren nordwestlichen Anschluss außerhalb des Plangebietes sind jedoch hochwertigere Biotopstrukturen zu finden. Hier ist ein Wechsel aus prägenden Gehölzen (Windschutzhecken) und einer offenen Landschaft zu erkennen.

Auswirkungen:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft geschehen in der Überplanung der bisherigen Grünlandflächen. Innerhalb des Plangebietes ist die Ausprägung der Windschutzheckenlandschaft nicht bzw. nur in Ansätzen vorhanden. Schwerpunkte dieser Landschaftsstrukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Grundsätzlich geht mit der Planung der Verlust von Biotopen einher. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die mit der Planung verbundenen Eingriffe zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zu diesem Zwecke wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt. Für die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wird das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck angewendet.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass eine externe Fläche zur Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft notwendig wird.

ARTENSCHUTZ

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Fledermäusen und Vögel durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz- Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 5303 (Roetgen) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für Säugetiere, Amphibien und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet worden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Amphibien

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der Beschaffenheit für die Gruppe der Amphibien als grundsätzlich ungeeignet dar. Insbesondere fehlen den Arten Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Springfrosch und Kammmolch entsprechende Biotopstrukturen wie (Klein-)Gewässer.

Demnach ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet unwahrscheinlich. Auch sind im direkten Umfeld des Plangebietes keine Gewässer vorhanden, dem Plangebiet wird demnach keine Bedeutung als Wanderterritorium zugeordnet.

Säugetiere (Fledermäuse)

Ein Vorkommen des Europäischen Biebers, der Wildkatze und der Haselmaus kann im Plangebiet auf Grund der Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Sehr wahrscheinlich ist das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, in den nordwestlich anschließenden Freiraumbereichen, welche potenziell einen Lebensraum und ein Jagdrevier von hoher Attraktivität darstellt. Aber auch innerhalb des Siedlungsbereichs ist mit dem Auftreten von Arten, welche an den Menschen angepasst sind, zu rechnen. Im Plangebiet fehlt jedoch ein geeigneter Altbaumbestand für die potenziellen Arten. Vor diesem Hintergrund sind die gehölzfreien Flächen des Plangebietes lediglich als Jagdrevier von Bedeutung. Auch bestehen an den vorhandenen Baukörpern keine geeigneten Lebensräume bzw. Anzeichen für das Vorkommen von Fledermäusen.

Vögel

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der an das Plangebiet angrenzende stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten enthält. Im Plangebiet sind selbst nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden. Jedoch ist durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Auslauffläche für Hunde und Katzen, Kfz-Verkehr usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte stark einschränken, die Eignung der gehölzfreien Flächen sogar ausschließen. Im Rahmen der Begehung der Flächen des Plangebietes wurden typische siedlungsangepasste Vogelarten vorgefunden, Nist oder Brutstätten wurden jedoch nicht vorgefunden. Es wird daher erwartet, dass die angetroffenen Arten das Plangebiet in Teilen als Nahrungshabitat nutzen.

Schmetterlinge

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen für die planungsrelevante Art Blauschillernder Feuerfalter keinen typischen Lebensraum, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Insbesondere fehlen im Plangebiet geeignete Pflanzenbestände (Schlangenknöterich), auf die die Art angewiesen ist sowie Gehölzflächen, welche Windschutz bieten.

Auswirkungen:

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten ist festzuhalten, dass die im Nordwesten gelegenen Vegetationsflächen potenzielle Lebensräume für typische siedlungsnahe Arten sind. In einer Ersteinschätzung im Frühjahr 2010 konnten bisher keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Das Plangebiet selbst fungiert nicht als Austauschraum. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass längs der ehem. Vennbahntrasse ein Verbindungskorridor für Arten erkannt werden kann. Durch die Umsetzung der Planung wird dieser potenzielle Korridor nicht tangiert.

Insgesamt entsteht durch das Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte

der lokalen Populationen nicht betroffen sind und in unmittelbarer Nähe hochwertige Biotopstrukturen vorhanden sind.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet kann zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs-, Nist- und Brutstätten sind im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden.

Durch die vorgestellte Planung wird zum momentanen Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört.

Ergebnis:

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

3.3 Schutzgut Boden und Wasser

Beschreibung:

Der vorherrschende Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW ist ein typischer Pseudogley. Die Bodentypen im Plangebiet sind weitgehend als nicht besonders schützenswert klassifiziert. Die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes werden jedoch in der digitalen Bodenkarte NRW als besonders schützenswürdige Böden (Stauäseeböden) bewertet. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

Die natürlichen Bodentypen sind durch die Überformung des Geländes im südlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes nicht mehr vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet vor diesem Hintergrund als vorbelastet anzusehen ist.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen derzeit nicht vor.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Insgesamt kommt es zu einer größeren Versiegelung. Entsprechend ist damit der Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine Eingriffe durch die Planung vorbereitet, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet.

3.4 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Im Bestand bilden die offenen und gehölzfreien Flächen im Plangebiet potenziell die Möglichkeit der Kaltluftproduktion. Gehemmt wird dies durch die bebauten Flächen und die versiegelten Stellplatzflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Austausch der Kaltluft in die umliegenden Siedlungsbereiche geschieht.

Im Bestand wirken durch Straßenverkehr Luftverunreinigungen auf die Umgebung und somit auch auf das Plangebiet ein. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Grünlandflächen nordöstlich des Plangebietes sind allerdings keine bedeutsamen Schadstoffbelastungen erkennbar.

Großräumig betrachtet, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung in klimatischer Sicht zu, da die Flächen zu geringwertig sind und bedeutende Austauschbeziehungen fehlen.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung im Plangebiet ist eine geringfügige Erwärmung zu erwarten. Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums ist grundsätzlich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, wodurch auch die Schadstoffbelastung ansteigt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens der Bundesstraße (B 258) nehmen die zusätzlichen Verkehre nur einen geringen Anteil ein. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft / Klima sind daher nicht zu erwarten. Die Bebauung wird nach neuesten Wärmestandards (Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) gebaut werden, so dass hier keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Situation wirken.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes ist bei Realisierung der Planung nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten.

3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum

Beschreibung:

Das Siedlungsbild ist überwiegend geprägt durch die parallel zu den Straßen vorhandene Bebauung. Dabei sind längs der Bundesstraße grundsätzlich größere und höhere Gebäude zu vernehmen. Längs der im Umfeld vorhandenen Erschließungsstraßen sind primär Wohngebäude in geringerer Höhe und Dichte errichtet. Der Kreuzungspunkt Bundesstraße B 258 / Faulenbruchstraße wird durch den bestehenden Gebäudekomplex innerhalb des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite durch eine markante Bebauung markiert.

Die von den Straßen abgewandten Flächen sind durch Gartenbereiche und Grünlandflächen geprägt. Hier bestimmen im weiteren Umfeld des Plangebietes auch Windschutzhecken das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Durch die neu geplanten Nutzungen wird sich das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild verändern. So werden die neuen Einzelhandelsflächen einen entsprechenden Einfluss auf das Landschaftsbild ausbilden. Im weiteren Bauleitplanverfahren sollten grünordnerische Festsetzungen vorgesehen werden. Insgesamt wird der Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 durch die Planung eines Nahversorgungszentrums stärker betont. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden in diesem Bereich wird somit ein erster markanter baulicher Auftakt als Ortseingang aus östlicher Richtung geschaffen

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet.

3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vor.

Auswirkungen:

Da keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet.

Ergebnis:

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land-schafts-bild
Mensch		○	○	○	○	○
Tiere / Pflanzen	○		○	○	○	○
Boden	○	○		○	○	○
Wasser	○	○	○		○	○
Klima / Luft	○	○	○	○		○
Land-schafts-bild	○	○	○	○	○	

○ = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung sind nicht ersichtlich.

3.8 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. § 35 BauGB.

Durch die Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Eingriffe bilanziert und geeignete Kompensationsmaßnahmen vorschlägt. Auf Grund der beabsichtigten Planung und Größe des Plangebietes ist derzeit davon auszugehen, dass eine externe Kompensation notwendig wird. Für die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wird das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck im weiteren Verfahren angewendet.

4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) würde die Fläche im Süden voraussichtlich weiter durch Gewerbe genutzt werden. Jedoch stellt sich die derzeitige Situation aus städtebaulicher Sicht als nicht befriedigend dar. Die Weiterentwicklung Roetgens an diesem Standort würde stagnieren. Der nördliche Bereich des Plangebietes würde sich weiter als Grünladfläche darstellen. Ggf. würde sich eine weitere wohnbauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksflächen gemäß § 34 BauGB einstellen.

Diese Entwicklung würde, wie auch bei der Realisierung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“, zum Teil negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben. So würde auch im Fall einer wohnbaulichen Entwicklung Fläche versiegelt und somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Allerdings ist bei der Realisierung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ in der Regel mit einem höheren Versiegelungsgrad als bei einer wohnbaulichen Nutzung zu rechnen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist festzuhalten, dass auch bei einer wohnbaulichen Entwicklung von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auszugehen wäre, womit die Erhöhung von Lärmimmissionen und Luftverunreinigungen einhergeht. Diese Zunahme des Kfz-Verkehrs wäre im Vergleich zu der Realisierung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ jedoch verhältnismäßig gering.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe und zur Verringerung sowie Vermeidung sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht zu formulieren. Im weiteren Planverfahren erfolgt eine naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Für die Bilanzierung wird das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck angewendet. Die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgeführt. Es ist derzeit davon auszugehen, dass der naturschutzfachliche Ausgleich extern vorzunehmen ist.

6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

7. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung ausgeführt wurde, ist die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes innerhalb der Ortschaft Roetgen beabsichtigt. Im Vorfeld der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Machbarkeitsstudie zu dem Nahversorgungsstandort Roetgen erstellt. Diese Studie hat mögliche Standorte innerhalb des Siedlungszusammenhangs analysiert und nach bestimmten Kriterien bewertet. Im Ergebnis konnte der Standort an der Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 allein als möglicher Standort für ein Nahversorgungszentrum herausgefiltert werden. Somit kommen auch keine anderen Nutzungsmöglichkeiten in Betracht, da die Nahversorgung innerhalb des östlichen Teilbereichs der Ortschaft Roetgen gesichert werden soll.

8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten traten in der Zusammenstellung und Bewertung der Umweltbelange nicht auf. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ und stellt die Zusammenfassung der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Sachverhalte dar.

Die relevanten Umweltfolgen wurden zum Teil auf der Grundlage allgemeiner Annahmen bewertet. Durch Gutachten sollen zudem die Aussagen zu dem Thema Immissionsschutz weiter ausgeführt werden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB ist es das Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (der Gemeinde), im Rahmen des sog. „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Durch die Planung ist derzeit von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Demzufolge sind gemäß § 4c Baugesetzbuch keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet und es soll dem Bedarf an Nahversorgung für die Roetgener Bevölkerung entsprochen werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotop-typen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mittlere Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verkehrslärm, Geruchsimmissionen	gering
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering
Boden	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	mittel
Wasser	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	gering
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Hausbrand und Verkehr	gering
Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	-
Wechselwirkungen	./.	./.

11. Literaturverzeichnis

- BBE RETAIL EXPERTS UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO.KG: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Rortgen, Köln, November 2008
- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585
- BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- GEMEINDE ROETGEN: Flächennutzungsplan, 2005
- GEMEINDE ROETGEN: Innenbereichssatzung, 2006
- ISR STADT UND RAUM GMBH & CO.KG: Machbarkeitsstudie Nahversorgungszentrum Roetgen, März 2010
- KREIS AACHEN: Landschaftsplan IV – Stolberg / Roetgen, 2005
- KUSCHNERUS, ULRICH: Der Standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Mai 2007
- LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (@LINFOS): Internetrecherche – Quelle: <http://http://www.geo1.lids.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.de>, recherchiert am 10.02.2010
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 10.02.2010 und 03.05.2010
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen März 31.10.2006
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

STÄDTEREGION AACHEN (Hrsg.): Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen. Aachen/Köln, 2008

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)