

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 32 – „Vennhof“

1. **Aufstellungsbeschluss**
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ beschlossen.

Ebenfalls beschlossen wurden

- a) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
- b) die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Ortsteil Roetgen am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen. Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das bestehende Gebäude Faulenbruchstraße 1 (Vennhof 1) wurde in der Vergangenheit erfolgreich revitalisiert mit gemischten gewerblichen Nutzungen sowie Wohnungen. Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt weiterhin eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Entwicklung des Vennhofs 1. Das Bestandsgebäude soll um weitere Baukörper ergänzt werden, um eine bedarfsgerechte Nachverdichtung der Grundstücksflächen längs der B258 zu erzielen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die angestrebte Entwicklung gesteuert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Roetgen, nördlich der Bundesstraße (B 258) im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße und nördlich anschließenden Grundstücken. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie ein angrenzendes, großzügiges Wohngrundstück im Norden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1800, 2382, 2496, 2497, 2090, 2089, 2091 und 2092 der Flur 10 in der Gemarkung Roetgen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Planungsunterlagen, bestehend aus Vorentwurf der Planzeichnung, Vorentwurf der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht, textlichen Festsetzungen sowie die diesem Verfahren zugrunde gelegten Umweltinformationen liegen in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 beim FB 6 - Bauverwaltung der Gemeinde Roetgen, Rathaus, Hauptstraße 55, während der Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht und zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich aus.

In den Planungsunterlagen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Bei Bedarf sind diese ebenfalls in der o.g. Dienststelle während der Dienststunden bzw. nach Terminabstimmung einsehbar.

Aktueller Hinweis:

Das Rathaus kann aufgrund der Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von SARS-CoV-2 zum aktuellen Zeitpunkt nur nach vorheriger telefonischer Terminabsprache betreten werden. Zudem gilt für das Betreten des Rathauses die Pflicht zum Tragen einer Mund-Nasen-Maske. Sofern diese Regelung auch weiterhin für den o.g. Offenlagezeitraum Bestand hat, gilt dies ebenfalls für evtl. gewünschte Einsichtnahmen. Eine telefonische Abstimmung unter 02471 – 1830 ist somit zwingend erforderlich.

Alle Unterlagen können ebenso im Bürgerportal der Gemeinde Roetgen unter der Rubrik „Bauleitplanverfahren“ eingesehen werden:

<https://buergerportal.roetgen.de/dokumente>

Folgende umweltbezogene Gutachten liegen zum derzeitigen Verfahrensstand vor:

Thema	Urheber	Umweltinformation
Natur und Landschaft	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan	Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1), Stand 04.02.2021
Verkehr	Ingenieurgruppe IVV Oppenhoffallee 171 52066 Aachen	Verkehrsuntersuchung, Stand Mai 2020 1. Ergänzende Stellungnahme, Stand 09.10.2020 2. Ergänzende Stellungnahme, Stand 28.01.2021
Schall	Peutz Consult GmbH Kolberger Straße 19 40599 Düsseldorf	Schallschutztechnische Untersuchung, Stand 26.01.2021
Wasser	Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH Monnetstraße 24 52146 Würselen	Entwässerungskonzept, Stand 12.11.2020 Lageplan zum Entwässerungskonzept, Stand 05.11.2020

Folgende umweltbezogene Informationen liegen zum derzeitigen Verfahrensstand vor:

Thema	Urheber	Umweltinformation
Vorläufiger Umweltbericht, Stand 04.02.2021	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</u> -Schutzgut Mensch (einschl. Gesundheit), Bevölkerung -Schutzgebiete -Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt -Schutzgut Boden, Fläche -Schutzgut Wasser -Schutzgut Klima und Luft -Schutzgut Kulturelles Erbe -Schutzgut Orts- und Landschaftsbild -Wechselwirkungen

Vorliegende Stellungnahmen der Behörden (Landesplanerische Anfragen im Vorfeld)	Bezirksregierung Köln 50606 Köln StädteRegion Aachen 52090 Aachen	<u>Stellungnahme vom 26.01.2021 zur Landesplanerischen Anfrage vom 12.11.2020:</u> -Hinweise zur Verfahrensart <u>Stellungnahme vom 08.01.2021 zur Landesplanerischen Anfrage vom 12.11.2020:</u> -Amt Mobilität und Klimaschutz -Umweltamt (Allgemeiner Gewässerschutz, Immissionsschutz, Natur und Landschaft) <u>Stellungnahme vom 24.07.2020 zur Landesplanerischen Anfrage vom 22.06.2020 (die Anfrage wurde am 21.09.2020 zurückgezogen):</u> - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung -Umweltamt (Allgemeiner Gewässerschutz, Immissionsschutz)
Verschattung	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan	Verschattungsstudie, Stand 08.10.2020: Auswirkungen der Planung auf die Verschattung in der Umgebung, Studie mit Anlagen

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 32 vorgebracht werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Roetgen, den 18.03.2021

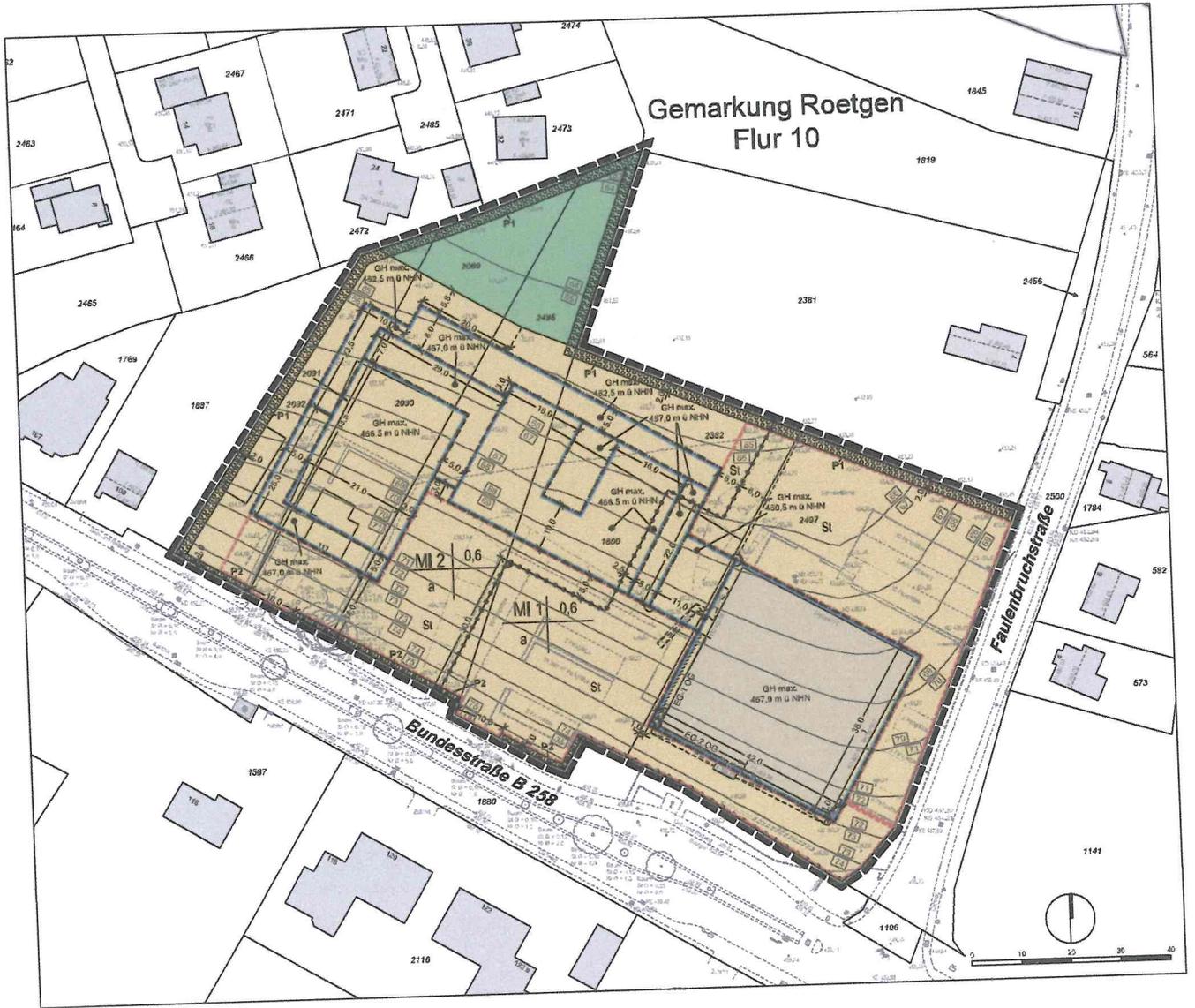
Der Bürgermeister

In Vertretung

Recker

Klauss

Gemarkung Roetgen
Flur 10



Bundesstraße B 258

Faulenbruchstraße

