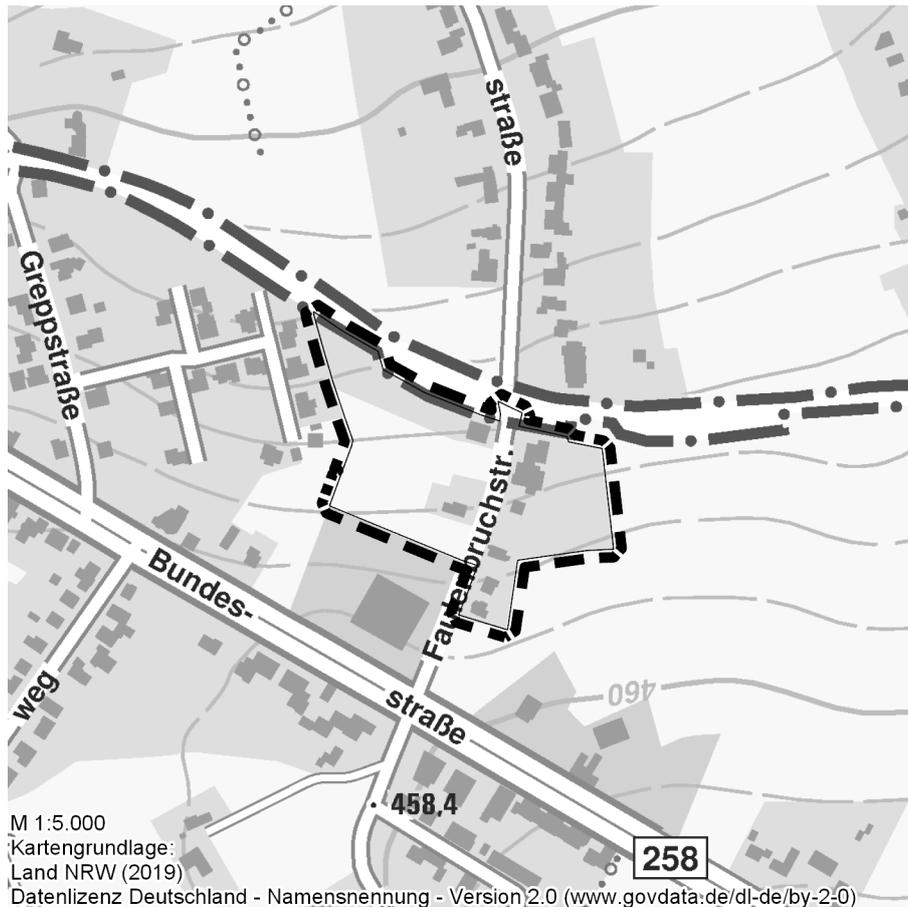


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 34 'Faulenbruchstraße Süd'



Zusammenfassende Erklärung November 2020



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Im Kreuzungsbereich der Faulenbruchstraße mit der Bundesstraße B 258 hat sich in den vergangenen Jahren ein eigenständiger Geschäftsbereich außerhalb des Ortszentrums etabliert. Dieser zeichnet sich durch unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Wohnnutzungen aus. Die Gebäudekubaturen spiegeln in ihrem Ausmaß diese Nutzungen wieder. Angrenzend an diesen Geschäftsbereich liegt, sowohl entlang der Bundesstraße als auch entlang der Faulenbruch- bzw. der Pilgerbornstraße ortstypische Einfamilienhausbebauung vor.

Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt, die ortstypischen Strukturen in ihrer künftigen Entwicklung planerisch zu steuern, um eine unkontrollierte Ausweitung des genannten Geschäftsbereichs bis in die Faulenbruchstraße hinein und mit damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu verhindern. Darüber hinaus wird angestrebt – westlich der Faulenbruchstraße – im an den Wohnpark Greppstraße III angrenzenden Bereich Wohnnutzungen zu etablieren.

Daher ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB zur Erhaltung des vorhandenen Ortsteils sowie zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 erforderlich. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Faulenbruchstraße wird die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung gefördert und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die Pflanzfestsetzungen sowie die Bilanzierung des Eingriffs und entsprechender Festsetzungen zum Ausgleich werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 wurde am 19.12.2017 durch den Rat der Gemeinde Roetgen beschlossen. Daneben wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung während des Bauleitplanverfahrens eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die am 09.01.2018 in Kraft trat. In der Bauausschusssitzung am 06.11.2018 wurde beschlossen, ein Investorenkonzept für den westlich der Faulenbruchstraße gelegenen Bereich in das Bauleitplanverfahren zu integrieren. Nach Beschluss des Vorentwurfs am 02.07.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.08. bis 20.09.2019. Die anschließende öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Beschluss vom 21.04.2020 in der Zeit vom 18.05. bis 24.06.2020. Die Beratung zum Satzungsbeschluss ist für die Sitzung am 08.12.2020 vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Stellungnahmen und der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit kritische Eingaben zur Überplanung der straßenbegleitenden Bebauung geäußert. Da sich die getroffenen Festsetzungen jedoch weitestgehend an der bestehenden Bebauung orientieren und den Empfehlungen des Gestaltgutachtens für die Gemeinde Roetgen folgen, wurden die Bedenken nicht geteilt. Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Entwässerung, der Bodenschutz, der Immissionsschutz und mögliche Monitoringmaßnahmen thematisiert. Die Anregungen wurden durch die Überarbeitung der Festsetzungen und Ergänzung der Hinweise

zum Bebauungsplan berücksichtigt. Neben einem Entwässerungskonzept wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen des Vorhabens betrachtet wurden. Im Ergebnis können durch die festgesetzten städtebaulichen Maßnahmen die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse im Wesentlichen eingehalten werden. Weitere Anregungen führten zu redaktionellen Änderungen der Festsetzungen, um Missverständnissen vorzubeugen. Seitens des Landesbetriebs Straßenbau wird die Erschließung des Plangebiets im Zusammenhang mit der nahegelegenen Kreuzung der Faulenbruchstraße mit der Bundesstraße kritisch gesehen. Die Gemeinde Roetgen ist sich der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bewusst. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der bereits ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglichen baulichen Entwicklung im Plangebiet spielen aus Sicht der Gemeinde Roetgen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation am Knotenpunkt B 258/Faulenbruchstraße nur eine untergeordnete Rolle. Eine Anpassung des Knotenpunktes kann deshalb nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 sein.

Im Rahmen der Offenlage wurden aus der Öffentlichkeit die Themen Artenschutz, Verschattung, Entwässerung und der Verfahrensverlauf kritisch hinterfragt. Die Themen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich. In Bezug auf das Artenschutzrecht besteht in der vorbelasteten Situation mit vorhandener Bebauung in direkter Nähe zur Bundesstraße keine besondere Problematik. Auf Basis der Anregungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde das schalltechnische Gutachten überarbeitet. Es konnten jedoch keine neuen Erkenntnisse abgeleitet werden, die zu einer Änderung der Planung führten. Nach einer Überprüfung aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention wurde festgestellt, dass die Anforderungen im Plangebiet soweit möglich bereits erfüllt wurden. Die verkehrstechnische Problematik der Kreuzung Bundesstraße/Faulenbruchstraße konnte laut der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau nicht zufriedenstellend gelöst werden. Aus Sicht der Gemeinde Roetgen kann dies jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgen, da sich keine maßgeblichen Behinderungen der Verkehrsströme auf der Bundesstraße durch die Vorhaben im Bereich der Faulenbruchstraße ergeben. Die bestehende Situation im Bereich der Kreuzung wird durch die Neuverkehre nicht maßgeblich verschärft.

Die im Verfahren durchgeführte Eingriffsbilanz kommt im Ergebnis zu einem Wertdefizit von 64.573 Wertpunkten (nach Frölich & Sporbeck (991) Dieses soll multifunktional für Naturhaushalt und Landschaftsbild extern über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen kompensiert werden.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für die straßenbegleitende Bebauung besteht aktuell bereits ein Baurecht gem. § 34 BauGB. Da auch der westlich der Faulenbruchstraße gelegene Bereich im FNP als Wohngebiet dargestellt ist, wäre auch die Umsetzung eines anderen städtebaulichen Konzepts grundsätzlich denkbar und mittelfristig zu erwarten, da die Fläche aufgrund der Größe und Erreichbarkeit für landwirtschaftliche Zwecke nur noch eingeschränkt nutzbar ist. Durch die Entwicklung des Wohnparks Greppstraße III wurde der ursprüngliche Bereich zwischen Bundesstraße, Greppstraße, Vennbahntrasse und Faulenbruchstraße bereits verkleinert. Der Landschaftsplan ver-

folgt für diesen Bereich das Ziel, den jetzigen Landschaftszustand bis zur Realisierung der Bauleitplanung zu erhalten. Als weitere in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit wird im Zuge der Umweltprüfung der Prognose-Nullfall betrachtet (Beibehaltung der bisherigen Nutzungen und zusätzliche Bebauung gemäß IBS), der insgesamt mit geringeren Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter verbunden wäre.

Insofern ist aus Sicht der Gemeinde Roetgen die Förderung der Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auf dieser Fläche durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vertretbar.

5. Überwachung der Umweltauswirkungen

Das BauGB sieht vor, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Hierbei kann zunächst im Wesentlichen auf die auf die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB im Rahmen ihrer jeweiligen fachlichen Zuständigkeiten zurückgegriffen werden. Diesbezüglich bittet die Gemeinde Roetgen die jeweiligen Ämter um Weitergabe entsprechender Informationen.

Zusätzlich erfolgt nach Anregung der Unteren Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen über einen Zeitraum von 15 Jahren nach Umsetzung der Bebauung eine Umsetzungskontrolle im 5-jahres-Intervall mit Erstellung eines Kurzberichtes mit den folgenden Prüfinhalten:

- Erhaltung der Gehölze,
- Einhaltung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades,
- Umsetzung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen.