

---

## Verkehrstechnische Stellungnahme

zum geänderten Nutzungskonzept im Zuge der Aufstellung  
des Bebauungsplans Nr. 32 „Vennhof“ in Roetgen

Aachen, den 09.10.2020

## 1. Ausgangslage

Die ISR – Innovative Stadt und Raumplanung GmbH, Haan ist im Auftrag des [REDACTED] Roetgen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ in der Gemeinde Roetgen zur Erweiterung des bestehenden Vennhofs betraut.

Hierzu wurde die im Jahr 2019 von unserem Hause durchgeführte Verkehrsuntersuchung im Mai 2020 u.a. auf Grund eines veränderten Entwurfes für die Erweiterung des Vennhofs aktualisiert<sup>1</sup>.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden nun folgenden, weiteren Änderungen gegenüber den Ansätzen in der Verkehrsuntersuchung aus dem Mai 2020 vorgenommen:

- *Es erfolgt eine Anpassung zur Art der baulichen Nutzung und zur Gliederung der Mischgebiete. Bei Erhalt der geplanten Gebäudekubatur und Bruttogeschossfläche soll zusätzliche Einzelhandelsnutzung nur sehr eingeschränkt ermöglicht werden. Bislang war eine zusätzliche Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> - entspricht 1.200 m<sup>2</sup> BGF - in dem Bebauungsplan (Mischgebiet MI3) vorgesehen. In dem MI2 war keine Einzelhandelsnutzung zugelassen. Die Gliederung in MI1 bis MI3 entfällt. Nunmehr ist eine Gliederung nur mit MI1 und MI2 vorgesehen. Einzelhandel wird dann nur noch im MI1 zulässig sein. Das MI1 erfasst die Bestandsnutzung im Vennhof sowie eine zusätzliche BGF von ca. 170 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsnutzung im direkten Anschluss im Neubau. Gegenüber der vormaligen Planung mit 1.200 m<sup>2</sup> BGF wird die zulässige Einzelhandelsnutzung um 1.030 m<sup>2</sup> BGF reduziert. Diese BGF kann dann für Büro/ Praxen (publikumsintensive oder publikumsarme Nutzung) oder Gastronomie neu aufgeteilt werden.*

Mit der hier vorliegenden Stellungnahme wird dargestellt, dass sich durch die o.g. Änderungen das im Mai 2020 abgeschätzte Verkehrsaufkommen (vgl. Tabelle 1 der Verkehrsuntersuchung) nicht erhöhen wird.

---

<sup>1</sup> Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ in Roetgen, durchgeführt von Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, Mai 2020

## 2. Vergleich der Verkehrsmengenabschätzungen

In der Verkehrsuntersuchung aus dem Mai 2020 erfolgte die Verkehrsmengenabschätzung auf Basis der folgenden Bruttogeschossflächen:

- Wohnen: 75 Wohneinheiten
- Büro / Arztpraxen (publikumsintensive Nutzung): 300 m<sup>2</sup>
- Büro / Arztpraxen (publikumsarmen Nutzung): 400 m<sup>2</sup>
- Gastronomie: 300 m<sup>2</sup>
- Einzelhandel: 1.200 m<sup>2</sup>

Die zusätzlichen Verkehre, die durch die Erweiterung des Vennhofs für die B 258 bzw. die Faulenbruchstraße ausgelöst werden, betragen auf Basis der o.g. Ansätze insgesamt ca. 1.550 Kfz/Tag (als Summe aus Quell- und Zielverkehr) bzw. ca. 775 Kfz/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr.

Unter Berücksichtigung der nun erfolgten weiteren Änderungen des Nutzungskonzeptes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans, ergibt sich die folgende Aufteilung der Bruttogeschossflächen<sup>2</sup> für die Verkehrsmengenabschätzung:

- Wohnen: 75 Wohneinheiten
- Büro / Arztpraxen (publikumsintensive Nutzung): 300 m<sup>2</sup>
- Büro / Arztpraxen (publikumsarmen Nutzung): 400 m<sup>2</sup>
- Gastronomie: 1.330 m<sup>2</sup> (+ 1.030 m<sup>2</sup>)
- Einzelhandel: 170 m<sup>2</sup> (- 1.030 m<sup>2</sup>)

Die zusätzlichen Verkehre, die durch die Erweiterung des Vennhofs für die B 258 bzw. die Faulenbruchstraße ausgelöst werden, betragen auf Basis der geänderten Nutzungskonzeptes insgesamt ca. 1.340 Kfz/Tag (als Summe aus Quell- und Zielverkehr) bzw. ca. 670 Kfz/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Für die Verkehrsmengenabschätzung wurde der Ansatz gewählt, dass die für die Nutzung Einzelhandel entfallenden Flächen der Nutzung Gastronomie vollständig zugeschlagen werden, da diese Nutzung – nach der Nutzung Einzelhandel – die Nutzung mit dem höchsten spezifischen Verkehrsaufkommen ist. Somit liegen die nun abgeschätzten Verkehrsmengen für das neue Nutzungskonzept auf der sicheren Seite.

<sup>3</sup> Für die Berechnung im Detail sei auf Anhang 1 verwiesen.

### 3. Fazit

Die ISR – Innovative Stadt und Raumplanung GmbH hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans das Nutzungskonzept gegenüber dem in der Verkehrsuntersuchung vom Mai 2020 zu Grunde gelegten Nutzungskonzept wie folgt verändert:

- *Es erfolgt eine Anpassung zur Art der baulichen Nutzung und zur Gliederung der Mischgebiete. Bei Erhalt der geplanten Gebäudekubatur und Bruttogeschossfläche soll zusätzliche Einzelhandelsnutzung nur sehr eingeschränkt ermöglicht werden. Bislang war eine zusätzliche Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> - entspricht 1.200 m<sup>2</sup> BGF - in dem Bebauungsplan (Mischgebiet MI3) vorgesehen. In dem MI2 war keine Einzelhandelsnutzung zugelassen. Die Gliederung in MI1 bis MI3 entfällt. Nunmehr ist eine Gliederung nur mit MI1 und MI2 vorgesehen. Einzelhandel wird dann nur noch im MI1 zulässig sein. Das MI1 erfasst die Bestandsnutzung im Vennhof sowie eine zusätzliche BGF von ca. 170 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsnutzung im direkten Anschluss im Neubau. Gegenüber der vormaligen Planung mit 1.200 m<sup>2</sup> BGF wird die zulässige Einzelhandelsnutzung um 1.030 m<sup>2</sup> BGF reduziert. Diese BGF kann dann für Büro/ Praxen (publikumsintensive oder publikumsarme Nutzung) oder Gastronomie neu aufgeteilt werden.*

Die hier vorgelegte zusätzliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das angepasste, neue Nutzungskonzept die durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehre gegenüber der Verkehrsuntersuchung vom Mai 2020, mit dem damaligen Nutzungskonzept, nicht erhöhen. Somit stellt die Verkehrsuntersuchung aus dem Mai 2020 auf Grund der damals einbezogenen deutlich stärkeren Einzelhandelsnutzung<sup>4</sup> eine Art Worst-Case-Betrachtung dar.

---

<sup>4</sup> Von den für die Erweiterung des Vennhofs geplanten Nutzungen ist die Nutzung Einzelhandel die Nutzung mit dem höchsten spezifischen Verkehrsaufkommen. Die übrigen geplanten Nutzungen weisen ein geringeres spezifisches Verkehrsaufkommen auf.



**Verkehrstechnische Stellungnahme  
zum Bebauungsplan Nr. 32 "Vennhof"  
der Gemeinde Roetgen**

**Verkehrsmengenabschätzung Wohnen / Gewerbe auf Basis des aktuellen Nutzungskonzeptes (Stand: Oktober 2020)**

Nutzungsart	Wohnen	Büro / Arztpraxen (publikumsintensive Nutzung)	Büro / Arztpraxen (publikumsarmen Nutzung)	Gastronomie	Einzelhandel	Gesamt
Nettobaulandfläche [m <sup>2</sup> ]						
GFZ						
Bruttogeschossfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]		300	400	1.330	170	2.200
Anteil Wohnfläche an BGF						
Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) [m <sup>2</sup> ]						
Wohneinheiten (WE) [-]	75					
Bezugsgröße	WE	BGF	BGF	BGF	BGF	
Auslastung	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Bezugseinheiten</b>	<b>75</b>	<b>300</b>	<b>400</b>	<b>1.330</b>	<b>170</b>	
<b>Nutzergruppe: Bewohner / Beschäftigte</b>						
Beschäftigte je 100 m <sup>2</sup> Bezugseinheiten		3,0	3,0	2,0	2,0	
Wohnfläche / Bewohner						
Einwohner je Wohneinheit	2,5					
Bewohner / Beschäftigte ges.	188	9	12	27	3	239
Anwesenheitsgrad / Anteil Wohnungsbez. Wege	85%	85%	85%	85%	85%	
Bew. / Beschäftigte (anwesend)	160	8	10	23	3	203
Verkehrsaufkommen Wege / Tag	3,7	2,2	2,2	2,2	2,2	
Wege der Bewohner / Beschäftigten pro Tag	591	17	22	50	6	687
Pkw-Anteil	75%	85%	85%	85%	85%	
Pkw-Wege pro Tag	443	14	19	42	5	525
Pkw-Besetzungsgrad	1,24	1,1	1,1	1,1	1,1	
<b>Kfz-Fahrten pro Tag</b>	<b>358</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>432</b>
<b>Nutzergruppe: Besucher / Kunden</b>						
Besucher/ Kunden je 100 m <sup>2</sup> Bezugseinheiten		30	3	40	60	
Kunden pro Tag						0
Anwesenheitsgrad / Originäranteil		100%	100%	100%	100%	
Anwesende Kunden pro Tag		90	12	532	102	736
Verkehrsaufkommen Wege / Tag		2,0	2,0	2,0	2,0	
Wege der Besucher je Einwohnerweg	0,05					
Wege der Besucher / Kunden pro Tag	35	180	24	1.064	204	1.507
Pkw-Anteil	95%	80%	80%	80%	80%	
Pkw-Wege der Besucher / Kunden pro Tag	33	144	19	851	163	1.211
Pkw-Besetzungsgrad	1,16	1,2	1,2	1,3	1,2	
Verbundeffekt (Neubau mit Bestand)	100%	100%	100%	100%	90%	
Mitnahmeeffekt	100%	100%	100%	90%	90%	
<b>Kfz-Fahrten pro Tag</b>	<b>28,0</b>	<b>120</b>	<b>16</b>	<b>590</b>	<b>108</b>	<b>862</b>
<b>Nutzergruppe: Wirtschaftsverkehr</b>						
Liefervorgänge je 100 Einwohner bzw. m <sup>2</sup>	5,0	1,0	1,0	0,5	1,0	
Liefervorgänge pro Tag	9	3	4	7	2	
Liefervorgänge pro Beschäftigten						
Verkehrsaufkommen Wege/Liefervorg.	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
Verbundeffekt (Neubau mit Bestand)	80%	90%	90%	90%	90%	
<b>Fahrten des Wirtschaftsverkehrs pro Tag</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>44</b>
<b>Summe Kfz-Fahrten pro Tag</b>	<b>400</b>	<b>139</b>	<b>41</b>	<b>640</b>	<b>117</b>	<b>1.338</b>

