

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 32 – „Vennhof“

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

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vennhof“ im Regelverfahren beschlossen. Entsprechend wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Es ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Im Ortsteil Roetgen am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungs- und Dienstleistungseinrichtungen 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 B 258 zu erzielen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die angestrebte Entwicklung gesteuert werden.

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 genaue Abgrenzung kann der Übersichtskarte entnommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021.

Im Zuge der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden sowohl Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes als auch Stellungnahmen zum parallel laufenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Die Stellungnahmen haben dazu geführt, dass der Bebauungsplanentwurf angepasst und überarbeitet wurde.

Am 08.03.2022 hat der Gemeinderat nach Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund notwendiger Anpassungen erfolgte eine erneute Abwägung einer einzelnen Stellungnahme in der Sitzung des Gemeinderats am 21.06.2022. Die übrigen Einzelabstimmungen aus der Ratssitzung am 08.03.2022 wurden nochmals bestätigt.

Die Bekanntmachung sowie Verfahrensunterlagen, bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, textlichen Festsetzungen sowie die diesem Verfahren zugrunde gelegten Umweltinformationen können auf der gemeindlichen Internetseite unter der Rubrik „Bauleitplanverfahren“ eingesehen werden:

<https://www.roetgen.de/rat-und-verwaltung/bauleitplanverfahren/>

Alle Unterlagen liegen ebenso in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 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:

Aufgrund der Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von SARS-CoV-2 ist zum aktuellen Zeitpunkt vor einem Besuch der Bauverwaltung eine Terminabsprache vorzunehmen. 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.

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 Dezember 2021
Schall	Peutz Consult GmbH Kolberger Straße 19 40599 Düsseldorf	Schallschutztechnische Untersuchung, Stand 29.07.2021
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
Entwurf Umweltbericht, Stand 20.07.2022	ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</u> -Schutzgut Mensch -Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt -Schutzgut Boden, Fläche -Schutzgut Wasser -Schutzgut Klima und Luft -Schutzgut Kultur- und Sachgüter -Schutzgut Orts- und Landschaftsbild -Wechselwirkungen -Einsatz erneuerbarer Energien -Gefahrenschutz -Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen -Baubedingte Beeinträchtigungen -Umgang mit Abfällen und Abwässern -In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten <u>Vermeidung und Ausgleich:</u> -Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen -Grünordnerische Maßnahmen -Eingriffsregelung -Externe Kompensation <u>Zusätzliche Angaben:</u> -Technische Verfahren -Hinweise auf Schwierigkeiten -Monitoring
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

Ausgleichsmaßnahmen

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 40.692 Wertpunkten wird extern über das Ökokonto Net-01-Holzmühlheim im Kreis Euskirchen ausgeglichen. Es wird als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung und Erhalt von artenreichem Grünland mit der Lage Gemeinde Nettersheim, Gemarkung Holzmühlheim, Flur 2, Flurstücke 110 und 222 sowie Flur 4, Flurstücke 4 teilweise und 6 teilweise dem Plangebiet zugeordnet.

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 22.09.2022

Der Bürgermeister



Klauss

Plangebiet:

