

GEMEINDE ROETGEN



Bebauungsplan Nr. 32

„Vennhof“

Entwurfs-BEGRÜNDUNG

Juli 2022

Planungsbüro:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fan: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-planung.de

Gliederung

1. Vorgaben	2
1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis	2
1.2 Inanspruchnahme landwirtschaftliche Flächen.....	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
1.5 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	4
1.6 Vorhandenes Planungsrecht.....	4
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Ziel und Zweck der Planung	6
2.2 Städtebauliche Konzeption	7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.4 Garagen, Stellplätze	13
3.5 Verkehrserschließung.....	13
3.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
3.8 Private Grünfläche	21
3.9 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsregelung.....	21
3.10 Bauordnungsrechtliche Vorschriften	22
4. Ver- und Entsorgung	23
4.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung	23
4.2 Niederschlagswasser, Abwasser	23
5. Hinweise	24
6. Städtebauliche Kennwerte	26

1. Vorgaben

1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis

Bereits vor einigen Jahren hat die Gemeinde Roetgen eine städtebauliche Neuentwicklung für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B258 angestrebt. Dazu wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Die damalige Planung sah unter Beibehaltung und Nachnutzung des Bestandsgebäudes Faulenbruchstraße 1 eine Entwicklung eines Nahversorgungstandortes mit großflächigen Handelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

Inzwischen konnte das bestehende Gebäude Faulenbruchstraße 1 (Vennhof 1) erfolgreich revitalisiert werden. In dem Gebäude sind mittlerweile ein Schuhhaus, eine Parfümerie, ein Bäcker mit Café, eine Spielhalle, Praxen und Dienstleistungseinrichtungen sowie auch Wohnungen integriert. Es handelt sich bei den Einzelhandelsnutzungen jeweils um kleinflächige Handelsbetriebe, in Summe sind ca. 687 m² Verkaufsfläche im Gebäude vorhanden. Das Grundstück verfügt über eine Anbindung an die Faulenbruchstraße sowie an die Bundesstraße B258. Die Zufahrt von der B258 dient als Hauptzufahrt zu der Stellplatzfläche mit ca. 45 Stellplätzen. Im rückwärtigen Grundstücksteil sowie am Bestandsgebäude längs der Faulenbruchstraße sind weitere Stellplätze im Bestand vorhanden.

Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt weiterhin eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Entwicklung des Vennhofs 1. Es wird das Potenzial erkannt, das Bestandsgebäude um einen bzw. zwei weitere Baukörper zu ergänzen. Zunächst war vorgesehen, dass der westliche Baukörper eine ähnliche Nutzungsstruktur erhalten soll wie das Gebäude Faulenbruchstraße 1. Die vormals hier vorgesehene Einzelhandelsnutzung wurde jedoch in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln aufgegeben. Neben der vorhandenen Einzelhandelsnutzung soll nun nur noch untergeordnet eine Einzelhandelsnutzung im Anschluss an den Bestandsgebäude ermöglicht werden, welche in Summe eine Verkaufsfläche von 800 m² im Plangebiet nicht übersteigt. Die darüber hinaus anschließenden Flächen der beiden geplanten Baukörper sollen mischgebietstypische Nutzungen (Wohnen/Gewerbe) aufnehmen. Einzelhandel soll jedoch in diesem Bereich ausgeschlossen werden. So kann eine sinnvolle Nachverdichtung der Grundstücksflächen längs der B258 erzielt werden. Städtebauliches Ziel ist es hierbei, auch entlang der Bundesstraße eine klare Raumkante auszubilden.

Ursprünglich war die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Aufgrund aktueller Rechtsprechungen wurde jedoch aus Gründen der Rechtsicherheit die Aufstellung auf ein „Vollverfahren“ umgestellt, somit kein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02.03.2021 gefasst.

Zum Aufstellungsverfahren wird eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzprüfung erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 Vennhof wurde mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 durchgeführt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roetgen statt. Zu den Bauleitplänen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.03.2021 nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis zum 30.04.2021 gebeten.

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

1.2 Inanspruchnahme landwirtschaftliche Flächen

Nach der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Die Planungsziele des Vorhabens berühren die Umwidmungssperrklausel, da teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen; dabei werden Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Die Fläche des Plangebietes umfasst die vorhandenen Bestandsbebauung im Osten und Westen des Plangebietes sowie bereits versiegelte Stellplatzflächen. Lediglich in einem untergeordneten Teil des Plangebietes sind Grünlandflächen vorhanden. Durch die vorliegende Planung soll die städtebauliche Entwicklung entlang der Bundesstraße durch mischgebietstypische Nutzungen gestärkt werden und dabei die Flächeninanspruchnahme am Ortsrand bewusst vermieden werden. Die kleinteilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt hier vor der Zielsetzung, entlang der Bundesstraße einen Gebäuderiegel zu errichten, welcher eine städtebauliche Raumkante gegenüber der Bundesstraße ausbildet. Aufgrund des nördlich des Plangebietes neu aufgestellten Bebauungsplans werden die übrigen Grünlandflächen überplant, sodass im Plangebiet selbst eine landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Flächengröße verbliebe. Die vorhandenen Freiflächen im Norden des Plangebietes, gegenüber dem mittlerweile umgesetzten Wohngebietes an der Hermann-Josef-Cosler-Straße, sollen als private Grünflächen erhalten bleiben und einen Übergang zwischen dem geplanten Mischgebiet oder der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung darstellen.

1.3 Geltungsbereich

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.

1.4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen. Im Zuge der Revitalisierung des Bestandsgebäudes wurde an der Bundesstraße (B 258) eine Stellplatzanlage errichtet, welche über die B258 als auch die Faulenbruchstraße erschlossen ist. Nördlich und östlich des Bestandsgebäudes sind weitere Stellplatzflächen im Bestand vorhanden. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Weide bzw. Grünlandfläche genutzt. Zudem befindet sich im Westen des Plangebietes ein Wohnhaus.

1.5 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Im Westen, Nordwesten und Nordosten grenzt überwiegend Wohnbebauung bzw. Grünland an das Plangebiet. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich an der Faulenbruchstraße ein Wohngebäude sowie Grünland. Hier ist durch das bereits abgeschlossene Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 34) die Entwicklung einer Wohnbebauung vorgesehen. Südlich des Plangebietes, an der Bundesstraße (B 258), befinden sich neben weiterer Wohnnutzung mehrere gewerbliche Nutzungen und teils Handelsnutzungen. Im Kreuzungsbereich Pilgerbornstraße/B 258 befindet sich ein Standort mit Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus sind südlich des Plangebietes Gastronomiebetriebe vorhanden.

1.6 Vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 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 Regionalplan der Bezirksregierung wird derzeit neu aufgestellt. Der Entwurf des Regionalplans Köln stellt für das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Planunterlage Stand November 2021) weiterhin einen ASB dar.

Landschaftsplan

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 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 und innerhalb des Plangebietes lediglich am äußeren nördlichen Rand. Diese sind Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4-52 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17“.

Das Entwicklungsziel 7 bedeutet, dass nach Abschluss des Verfahrens der Landschaftsschutz für den betroffenen Bereich des Änderungsbereiches hinter das neue Planungsrecht zurücktritt. Im Bereich der vorgesehenen Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes kann eine Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes verbleiben.

Die untere Naturschutzbehörde wurde und wird im Rahmen des Verfahrens zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde hat der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht widersprochen.

Flächennutzungsplan

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 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Es wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung einer gemischten Baufläche für die als Baugebiete auszuweisenden Bereiche des Plangebietes vorgesehen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. für einen kleinen rückwärtigen Teil nach § 35 BauGB. Wie bereits ausgeführt, wurde im direkten nördlichen Anschluss der Bebauungsplan Nr. 34 „Faulenbruchstraße Süd“ aufgestellt, welcher mittlerweile Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest.

Innenbereichssatzung

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.

Werbesatzung

Bisher lagen Teile des Plangebietes im Bereich der Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen aus dem Jahr 2012 (zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung 2017) der Gemeinde Roetgen. Der Rat der Gemeinde Roetgen hat in der Sitzung am 04.05.2021 beschlossen die Satzung aufzuheben. Die Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen gilt demnach nicht mehr.

Städteregionales Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen

Für die Gemeinde Roetgen liegt das Einzelhandelskonzept und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 sowie das Städteregionale Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen, ebenfalls aus dem Jahr 2008, vor. Diese berücksichtigen einen Versorgungsbereich für Flächen längs der Bundesstraße B258, Flächen längs der Rosentalstraße und Flächen längs der Hauptstraße. Das Plangebiet befindet sich demnach außerhalb des für Roetgen beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches.

Im Jahr 2019 wurde das Städteregionale Einzelhandelskonzept – STRIKT Aachen fortgeschrieben (Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen (STRIKT) 12/2019). Es erfolgte eine Aktualisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen und der aktuellen Entwicklungstrends sowie eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes und die Berücksichtigung einer durchgeführten Evaluierung des STRIKT aus 2008. Es wurden demnach nicht alle Leistungsbausteine der STRIKT aus 2008 überarbeitet. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden nicht angepasst und diese gelten weiterhin gemäß der vorbenannten Konzepte.

Für die Gemeinde Roetgen wird in der Fortschreibung des STRIKT ausgeführt, dass die Anzahl und die Verkaufsfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben absolut und prozentual gegenüber dem Betrachtungsjahr 2008 reduziert hat. In der Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes wurden Aufgreifschwelle für Einzelhandelsbetriebe festgelegt, oberhalb derer Vorhaben zukünftig in den Arbeitskreis STRIKT zur Abstimmung eingebracht werden müssen. Die Aufgreifschwelle variieren je nach Sortimentsgruppen. Für zentren- oder nicht zentren- sowie nicht nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen wird eine Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche definiert. Für nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen werden ebenfalls mind. 800 m² Verkaufsfläche vorgegeben, für Lebensmittelmärkte auch mehr als 1.000 m² bzw. 1.600 m² Verkaufsfläche, je nach Betriebstypform.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich vorbereitet werden, ist das Vorhaben nicht in den Arbeitskreis STRIKT zur Erreichung eines regionalen Konsenses einzubringen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Qualifizierung und Weiterentwicklung des Vennhofes. Durch die Ergänzung von Flächen für Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen sowie untergeordnet ergänzender Handel soll der Standort gestärkt und Synergien mit der Bestandsnutzung entwickelt werden. Im Rahmen der Planung soll somit neben einer planungsrechtlichen Sicherung des Bestands des Vennhofs 1 und kleineren Anpassungsmöglichkeiten am Bestandsgebäude auch eine weitere mischgebietstypische Nutzung der an den Bestand angrenzenden Flächen vorbereitet werden.

Dabei sind neben Wohnen gewerbliche Flächen im Bereich Dienstleistungen, Praxen, Gastronomie etc. denkbar und städtebaulich wünschenswert. Ergänzungen im Bereich des Einzelhandels sollen lediglich im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude zugelassen werden, so dass hier keine Konkurrenz zum Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geschaffen wird. Es soll einer potenziellen Agglomeration von Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungsbereich entgegengewirkt werden, in Summe soll die Verkaufsfläche im Plangebiet 800 m² nicht überschreiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nahversorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

Der Standort besitzt bereits eine Vorprägung durch eine gemischte Nutzung in Form von Einzelhandelsbetrieben, Praxen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Gastronomie und Woh-

nen. Durch die Ergänzung von zwei weiteren Gebäuden soll eine Abrundung der Nutzungsstruktur am Standort erfolgen. Die vorhandene Anbindung an die B258 sowie die bereits realisierten Stellplatzflächen können in Anspruch genommen werden. Durch die bauliche Ergänzung am Standort können daher Synergieeffekte entstehen. Zudem kann durch eine weitere bauliche Entwicklung des Standortes die städtebauliche Situation im Bereich Bundesstraße (B 258) / Faulenbruchstraße neugestaltet und zusätzlich aufgewertet werden.

Einzelhandelsnutzungen sollen nur in einem räumlich beschränkten Umfang im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Die übrigen Flächen sollen für Praxen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Gastronomie und Wohnen am Standort vorgesehen werden, wodurch ein attraktiver Nutzungsmisch geschaffen werden soll.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht vor, dass das bereits entwickelte Bestandsgebäude Faulenbruchstraße 1 in seiner heutigen Gestalt und Nutzung berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert wird.

In Ergänzung wird westlich des Bestandsgebäudes ein neuer Gebäudekomplex vorgesehen, welcher sich um den bestehenden Parkplatz anordnet. Im Erdgeschoss sind Gastronomie und z.B. Dienstleistungseinrichtungen geplant. Nur im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude ist im Erdgeschoss zudem eine Ladeneinheit für kleinflächiger Handel geplant. Durch das nach Norden abfallende Gelände kann analog des Bestandsgebäudes Vennhof 1 das Untergeschoss neben Kellerräumen in Teilen durch weitere Gewerbeeinheiten genutzt werden. Ergänzende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Fitnessstudio, Lagerflächen sowie Stellplätze für die geplanten Wohnungen können hier im nördlichen Teil des Untergeschosses vorgesehen werden. Wohnungen sind demnach analog zum Bestandgebäude Vennhof 1 nur in den oberen Geschossen geplant.

Eine Zufahrt zu diesem Teil des Untergeschosses wäre von der östlich anschließenden Stellplatzfläche, welche bereits auf dem Niveau des Untergeschosses liegt, über die Faulenbruchstraße möglich.

Für das Areal ist eine von der Bundesstraße aus gesehen zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant. Durch das nach Norden abfallende Gelände tritt das Untergeschoss zusätzlich in Erscheinung, sodass die Bebauung von Norden den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt. Um hier gegenüber der angrenzenden und nördlich des Plangebiets geplanten Bebauung einen städtebaulich verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die geplante Bebauung in Richtung Norden und Westen daher abgestuft. Ergänzend werden die nordwestliche Spitze des Plangebietes als private Grünfläche sowie an der Grundstücksgrenze Heckenpflanzungen festgesetzt, um diese rückwärtige Fläche als Grün- und Freifläche zu sichern und einen geeigneten Übergang zu der vorhandenen Wohnnutzung herzustellen.

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße (B 258) gelegen, wodurch eine gute Wahrnehmbarkeit des Standortes sowie eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sollen sich im Wesentlichen analog der Bestandssituation zur Bundesstraße hin orientieren. Zudem sind weitere Stellplätze bereits nördlich des Bestandsgebäudes Faulenbruchstraße 1 vorhanden. In der geplanten Tiefgarage sollen die Stellplätze für die geplanten Wohnungen untergebracht werden. Diese werden über die Faulen-

bruchstraße erschlossen. Eine Ausfahrt aus der Tiefgarage ist über den Stellplatz und die vorhandene Anbindung an der Bundesstraße vorgesehen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die verkehrliche Erschließung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße – dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – abgestimmt. Es ist vorgesehen die vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße zu der Stellplatzanlage auszubauen, hier ist ein Linksabbiegestreifen auf der Bundesstraße geplant, um auf die zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehre in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit zu reagieren. Das Plangebiet ist zudem durch eine in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB als Mischgebiete MI1 und MI2 im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Mischgebieten soll sich die künftige Nutzung harmonisch ins städtebauliche Umfeld entlang der Bundesstraße einfügen. Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes, sowohl im Bestand als auch in den geplanten Neubauten, können als zulässige Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO eingeordnet werden. Die Eigenart des Mischgebietes wird maßgeblich durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehender Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe bestimmt. Die Festsetzung zielt darauf ab, Wohn- und Gewebennutzungen in einer verträglichen und einer den Rechtsvorschriften geltenden Mischung zu ermöglichen.

Weitere Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, werden ebenfalls in den festgesetzten Mischgebieten ermöglicht und ergänzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption das vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind, werden diese Nutzungen im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind BauNVO aus denselben Gründen im MI2 unzulässig. Lediglich im MI1 sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Untergeschoss zulässig. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO im MI2 sowie innerhalb des MI1 oberhalb des Untergeschosses nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den weitgehenden Ausschluss der zuvor benannten Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes städtebauliche Gründe vor. Hier sind die unmittelbare Lage an der Bundesstraße sowie die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen im Umfeld zu nennen. Durch die Lage des Plangebietes sind besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraumes zu nennen. Die Nutzung im Untergeschoss des MI1 hingegen ist von der Bundesstraße abgewandt und ordnet sich dem Gesamtkomplex deutlich unter. Durch die Festsetzung wird die bestehende Vergnügungsstätte im Untergeschoss des MI1 planungsrechtlich gesichert.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO sollen im Plangebiet weitgehend eingeschränkt werden. Daher soll diese Nutzung im MI1 lediglich im Erdgeschoss zulässig sein. Durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des MI1 wird der bereits vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und es wird eine weitere Ladeneinheit im Anschluss an den Bestandsbaukörper ermöglicht. Die dem MI1 zugeordnete überbaubare Grundstücksfläche für zusätzlichen Einzelhandel umfasst eine Fläche von 169,5 m² (7,5 m Breite x 22,6 m Tiefe). Die benachbarte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des MI1, in der eine zulässige Gebäudehöhe mit 460,5 m ü NHN festgesetzt ist, ist für eine Einzelhandelsnutzung ungeeignet, da die zulässige Gebäudehöhe (2,4 m Höhe gegenüber dem Parkplatz) dies nicht ermöglicht. Unter Berücksichtigung der, der Vermutungsregel zur Schwelle der Großflächigkeit des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugeordneten Geschossfläche von 1.200 m² und der aus der Rechtsprechung resultierenden Definition der Großflächigkeit mit mehr als 800 m² kann mit einem Verhältnis von 2/3 (Verkaufsfläche zu Geschossfläche) eine resultierende zusätzliche Verkaufsfläche von 113 m² für das MI1 angenommen werden. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit aufgerundet 687 m² Verkaufsflächen vorhanden. In Summe wird demnach mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² ermöglicht bzw. begrenzt. Die restriktiven Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben folgt dem Ziel 6.5-8 des LEP NRW, nachdem Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entgegengewirkt werden soll.

Wie bereits zu Kapitel 2.2 (Städtebauliche Konzeption) beschrieben, soll eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und im Untergeschoss verortet werden. Als Erdgeschoss ist das von der Bundesstraße ebenerdig zu erreichende Geschoss zu verstehen. Das Untergeschoss befindet sich demnach darunter und tritt durch das nach Norden abfallende Gelände an den insbesondere nördlichen Seiten in Erscheinung. Es sollen vom Parkplatz aus entsprechende Ladenlokale und Gewerbeeinheiten erreicht und erschlossen werden. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in diesen zum Parkplatz ausgerichteten Bereichen wird städtebaulich als nicht zielführend erachtet. Ebenfalls wird aufgrund der Belichtungssituation im rückwärtigen und nach Norden gerichteten Teil des Erdgeschosses sowie im Untergeschoss eine Wohnnutzung als ungeeignet angesehen. Im Untergeschoss, welches weitgehend nach Norden ausgerichtet ist, wäre die Belichtungssituation für Wohnungen nochmals kritischer. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass in den Mischgebieten eine Wohnnutzung im Erdgeschoss und im Untergeschoss nicht zulässig ist. Die Festsetzung schließt demnach auch das Bestandsgebäude ein, welches im Erdgeschoss sowie Untergeschoss gegenüber der zur Bundesstraße ausgerichteten Seite im Bestand keine Wohnnutzung, sondern gewerbliche Nutzungen aufweist. Die hier bereits vorhandene horizontale Gliederung soll planungsrechtlich manifestiert und auf die neu geplanten Gebäude übertragen werden. Die Festsetzungen ermöglichen die Unterbringung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen innerhalb der geplanten Gebäude bzw. auch innerhalb des bestehenden Gebäudes. Diese Geschosse weisen bessere Belichtungsmöglichkeiten und demnach nutzungsverträglichere Voraussetzungen für Wohnungen auf. Neben der Vorgabe zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und im Untergeschoss ist darüber hinaus auch eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen möglich und zulässig. Es ist jedoch anzuführen, dass bei Ausnutzung der zulässigen Flächen im Untergeschoss und im Erdgeschoss für Gewerbe eine ganz überwiegende Nutzung durch Wohnen in dem ersten und zweiten Obergeschoss erforderlich wird, um die notwendige Durchmischung in den Mischgebieten zu erreichen. Die Festsetzung ermöglicht und wahrt demnach die erforderliche Durchmischung

von Wohnen und Gewerbe innerhalb des festgesetzten Mischgebietes und lässt eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ausdrücklich zu.

Im MI2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe in Gänze unzulässig. Dadurch soll einerseits sichergestellt werden, dass sich keine großflächige Einzelhandelsagglomeration auf dem Plangebiet entwickelt und andererseits eine geeignete Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich begünstigt wird. Der Gebietstyp „Mischgebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen weiterhin gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert.

Für alle Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit den Orientierungswerten für die Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, attraktive Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB durch die optimale Ausnutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung an der Kreuzung Bundesstraße Faulenbruchstraße wird im MI1 eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 467,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies berücksichtigt die Höhe der Bestandsbebauung sowie die Höhe von bereits vorhandenen Lichtkuppeln. Im Anschluss an das MI1 wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer GH max. von 460,5 m ü. NHN festgesetzt. Hier soll eine Verbindung zum Gebäude im anschließenden Teil des MI1 bzw. MI2 bzw. eine Bebauung im Untergeschoss ermöglicht werden. Es soll eine deutliche Fuge zwischen dem Bestand und der geplanten Nutzung durch die recht geringe Gebäudehöhe geschaffen werden, um eine Gliederung des Baugebietes zu erzeugen. Die zulässige Gebäudehöhe (ca. 2,4 m Höhe gegenüber dem Parkplatz) ermöglicht darüber hinaus keine weitere Nutzungsaufnahme, da die Gebäudehöhe einschl. der Konstruktionshöhen (Dachaufbau) dies nicht ermöglicht.

Die Gebäudehöhe im MI2 wird gestaffelt festgesetzt, sodass mit einer GH max. von 468,5 m ü. NHN eine klare Raumkante zur Bundesstraße bzw. zur Stellplatzanlage ausgebildet werden kann. Nach Norden wird die Gebäudehöhe auf maximal 462,5 m ü. NHN abgestuft, dies entspricht einer Höhe von rd. 10 m über dem Gelände und soll einen städtebaulich verträglichen Übergang zur nördlich geplanten Wohnbebauung gewährleisten. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen nehmen die topografische Situation im Plangebiet auf und sollen ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen gewährleisten.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z. B. Treppenhäuser, Lichtkuppeln oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte etc.) bis zu 2,5 m auf maximal 20% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2. Die Festsetzung ist erforderlich, um den

Anforderungen für gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen. Durch den Anteil von maximal 20 % wird weiterhin sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungen auf ein überschaubares Maß reduziert werden.

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, im Plangebiet eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse nicht festzusetzen. Bei diesem hängigen Gelände kann die Steuerung zum Maß der baulichen Nutzung mittels der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse problematisch sein. Anstatt die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen, wird die zulässige Gebäudekubatur über die zulässige Gebäudehöhe geregelt. Da keine Vollgeschosse festgesetzt werden, wird folglich auch von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) abgesehen. Dies ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Gemeinde ist sich dabei im Klaren, dass bei dieser Vorgehensweise die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO für die festgesetzten Mischgebiete (einer GFZ von 1,2) gelten. Dazu hat die Gemeinde Folgendes berücksichtigt und erwogen:

In den Baugebieten MI1 und MI2 resultiert durch die Festsetzungen der überbaubare Grundstücksfläche eine zulässige Grundfläche von ca. 4.870 m². Innerhalb der Bereiche, in denen eine zulässige GH max. Von 467,0 und 468,5 m ü NHN festgesetzt wird, kann bei einer niedrigen Geschosshöhe eine resultierende Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen unterstellt werden. Gegenüber der Bundesstraße bzw. der bereits hergestellten Parkplatzfläche resultieren Gebäudehöhen von ca. 9 bis 10,5 m. Bei dieser Gebäudehöhe können rechnerisch drei Vollgeschosse realisiert werden, wenngleich die Geschosshöhen bei gewerblicher Nutzung (insbesondere Handel, Gastronomie, Dienstleistung) zumeist größere Geschosshöhen aufweisen. Dies zeigt sich bereits im Bestand bei dem Gebäude Vennhof 1. Dieses Gebäude weist gegenüber der Bundesstraße zwei Vollgeschosse auf und verfügt über eine Gebäudehöhe von ca. 7 m gegenüber der Bundesstraße. Es wäre demnach realistisch anzunehmen, dass nur in den Bereichen, in denen eine zulässige GH von max. 468,5 m ü NHN festgesetzt wird, eine Geschossigkeit von 3 Geschossen überhaupt erreicht wird.

In denen Bereichen, in denen eine zulässige Gebäudehöhe von 460,5 und 462,5 m ü NHN festgesetzt ist, wird ein Vollgeschoss unterstellt. Darunter liegende Geschosse werden als Untergeschosse und demnach nicht als Vollgeschosse berücksichtigt.

Es folgt folgende Berechnung der theoretisch zulässigen Geschossfläche in Vollgeschossen:

überbaubare Grundstücksfläche	Grundfläche	Geschosse	Geschossfläche
GH = 467,0 und 468,5 m ü NHN	ca. 4.140 m ²	III	12.420 m ²
GH = 460,5 und 462,5 m ü NHN	ca. 730 m ²	I	730 m ²
Summe	ca. 4.870 m ²		13.150 m ²

Die Mischgebiete nehmen eine Fläche von ca. 11.280 m² ein. Demnach ergibt sich eine rechnerische GFZ von 1,17. Es kann demnach prognostiziert werden, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl von 1,2 für Mischgebiete nicht erreicht wird. Diese Berechnung berücksichtigt konservativ demnach auch die eher unwahrscheinliche Annahme, dass in den Bereichen, in denen eine zulässige GH von max. 467,0 m ü NHN festgesetzt ist, eine Geschossigkeit von 3 Geschossen erreicht wird. Es handelt sich demnach um eine Betrachtung des „ungünstigsten“ Zustands.

Die resultierende Geschossfläche und demnach die resultierende GFZ ist realistisch geringer anzunehmen. Dies wird auch dadurch begründet, dass nicht angenommen werden kann, dass die gesamte überbaubare Grundstücksfläche vollständig ausgenutzt wird.

Als realistische und realitätsnahe Variante in Bezug auf die zu realisierenden Geschosse ist folgende Berechnung anzunehmen:

überbaubare Grundstücksfläche	Grundfläche	Geschosse	Geschossfläche
GH = 468,5 m ü NHN	ca. 1.752 m ²	III	5.256 m ²
GH = 467,0 m ü NHN	ca. 2.388 m ²	II	4.776 m ²
GH = 460,5 und 462,5 m ü NHN	ca. 730 m ²	I	730 m ²
Summe	ca. 4.870 m ²		10.762 m ²

Bei dieser Betrachtung ergibt sich eine rechnerische GFZ von unter 1.

Unter Berücksichtigung des § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 Bauordnung NRW ist die schlussendliche Feststellung der GFZ allerdings erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit der konkreten Hochbauplanung zu ermitteln.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der abgestuften zulässigen Gebäudehöhe und der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, können auch bei Ausnutzung der ermöglichten baulichen Höhe die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete (MI1 - MI2) soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Es gilt dabei die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen, die Festsetzung wird aufgenommen, um gemäß der städtebaulichen Konzeption einen zusammenhängenden Gebäuderiegel errichten zu können. Diese Bebauung wirkt sich hinsichtlich der Schallsituation der Bundesstraße positiv auf die nördlich gelegene Wohnbebauung aus.

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass noch eine gewisse flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen. Der bereits im Bestand vorhandene Parkplatz kann in Richtung Westen erweitert werden und die Bebauung sich um diese Stellplatzanlage entwickeln. Gleichzeitig werden durch die Baugrenzen Abstände zu den anschließenden Baugrundstücken eingehalten, sodass ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet wird.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gegenüber den als Umgrenzung der Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge, Überdachungen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 und einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig ist. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf je-

doch durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung entsprechender Überdachungen und Balkone. Durch die Zulässigkeit dieser auf 2,0 m tiefen und fassadenseitig begrenzten Vorsprünge wird ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild weiterhin gewährleistet.

3.4 Garagen, Stellplätze

Die bereits im Bestand vorhandenen Stellplätze sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich berücksichtigt und darüber hinaus für die zusätzlichen Bauflächen weitere Stellplatzflächen gesichert werden. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um ein geordnetes städtebauliches Bild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten. Daher werden im MI1 nördlich des Bestandsgebäudes der vorhandene Stellplatz sowie die dort vorhandenen Schotterflächen als Stellplatzflächen festgesetzt. Gegenüber der heutigen Situation wird zudem eine Erweiterung der Stellplatzanlage nach Richtung Westen an das geplante Gebäude planungsrechtlich vorbereitet. Zudem werden die östlich, südlich und westlich des Bestandsgebäudes Faulenbruchstraße 1 gelegenen Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Im MI2 wird zudem eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage parallel zur Bundesstraße B 258 vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So sollen größere Carportanlagen vermieden werden.

Tiefgaragen sollen in den Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig sein, um den ruhenden Verkehr zumindest teilweise auch unterirdisch nachweisen zu können und so ein harmonisches städtebauliches Bild zu schaffen. Durch die Festsetzung sollen insbesondere an der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze unbebaute Bereiche verbleiben. Die Anlage von Tiefgaragen wäre in diesen randlichen Bereichen aufgrund der nach Norden abfallenden Topografie ohnehin nur mit hohem Aufwand realisierbar.

3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Bundesstraße verkehrenden Buslinien SB63, SB66, 66 und der Bushaltestelle "Pilgerborn" sowie durch die auf der Faulenbruchstraße verkehrende Buslinie 64 und der Bushaltestelle "Vennhof" ausreichend sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes soll analog der heute im Bestand genehmigten Erschließung erfolgen. Es bestehen zwei Anbindungen an die B258 sowie eine weitere Anbindung an die Faulenbruchstraße. Die Hauptstellplatzanlage soll analog zur Bestandssituation auch künftig unmittelbar an die Bundesstraße angebunden werden.

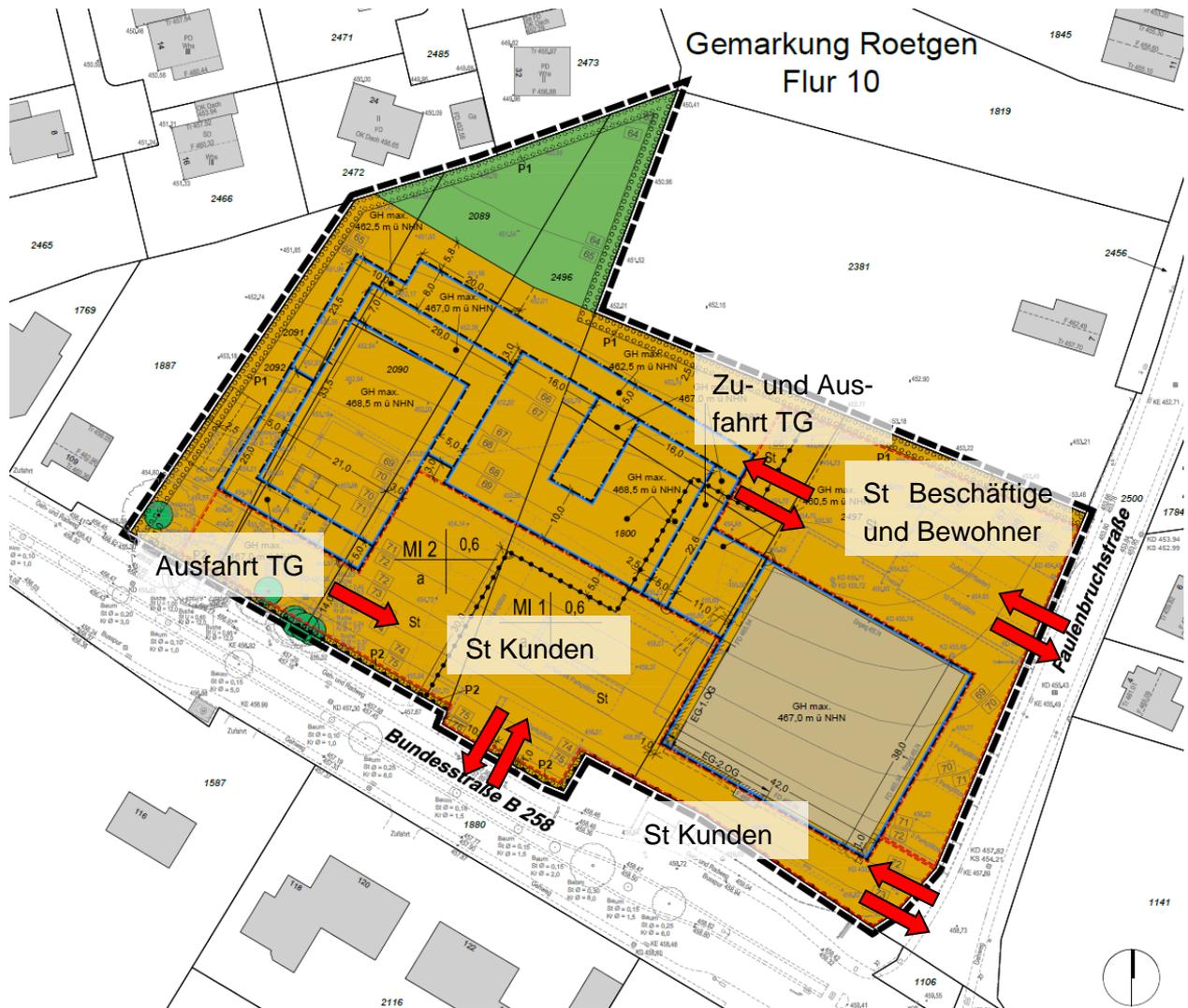


Abb. Skizze Erschließungssystem und Stellplätze

An der Bundesstraße soll zukünftig nur eine Grundstückszufahrt berücksichtigt werden. Die vormalige Grundstückszufahrt am Gebäude Bundesstraße 111 entfällt. Die Tiefgarage soll zur Unterbringung der Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sowie weiterer Gewerbenutzung des MI2 dienen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Faulenbruchstraße über die bestehende Stellplatzanlage erfolgen. Die Ausfahrt der geplanten TG führt über die Stellplatzfläche an der Bundesstraße und hier an den bestehenden Knotenpunkt an der Bundesstraße.

Die Anbindung an die Bundesstraße wurde im Planverfahren mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße – dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – abgestimmt. Es ist ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen im Bereich der Bundesstraße geplant, um den verkehrlichen Anforderungen in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit durch die zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehre nachzukommen. In der nachfolgenden Abbildung sind der vorgesehene Linksabbiegestreifen sowie die geringfügige Anpassung des Mittelstreifens auf der Bundesstraße dargestellt. Die bestehenden Abbiegebeziehungen zu Grundstückseinfahrten bleiben dabei erhalten.

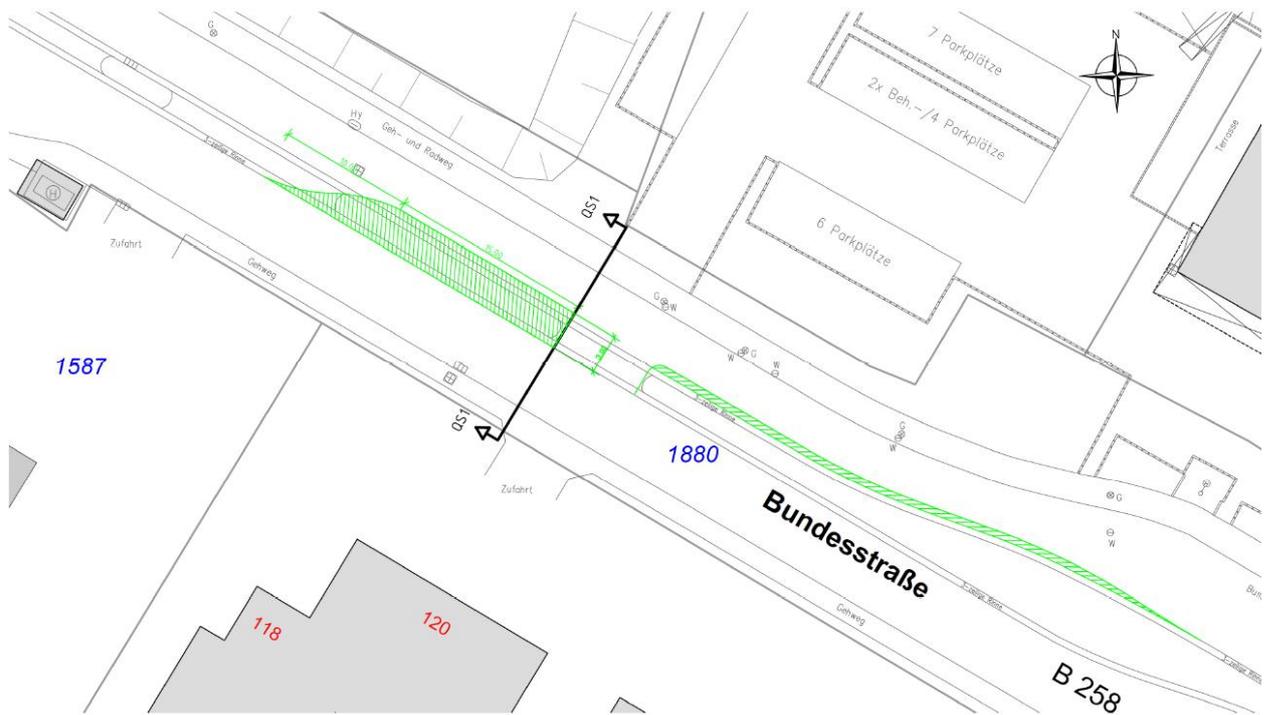


Abb. Konzept mit zusätzlicher Linksabbiegespur, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (Auszug Verkehrsuntersuchung)

Entlang der Bundesstraße wird, mit Ausnahme der bereits vorhandenen Zu- bzw. Ausfahrt, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch die Festsetzung sollen weitere zusätzliche Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden, sodass die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht nachteilig beeinflusst wird.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung¹ wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des bestehenden Parkplatzes des Vennhofs an die B 258 und des benachbarten Knotens B 258 / Faulenbruchstraße untersucht. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung berücksichtigt den aktuellen Planstand des Bebauungsplanes und löst die vorausgehenden Untersuchungen, welche teils andere Nutzungen für den Vennhof berücksichtigten, ab.

Für den Prognose-Nullfall wurde die Entwicklung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 34 und die damit ausgelöste Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung mit einer Steigerungsrate von 5% zusätzlich angenommen. Für den Prognose-Planfall wurde die geplante Erweiterung des Vennhofs berücksichtigt.

Um die für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde relevanten Verkehre ableiten zu können, wurden durch den Fachgutachter die Anteile des Verkehrsaufkommens des Bauvorhabens pro Stunde ermittelt. Im Gutachten wird hierzu erläutert, dass zur Ableitung der Anteile der Spitzenstunde nutzungs- und nutzungsartspezifische Tagesganglinien für Quell- und Zielverkehr verwendet wurden. Diese wurden aus der Literatur (z.B. FGSV, 2006) projektspezifisch angepasst.

¹ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ der Gemeinde Roetgen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen im Dezember 2021.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte dargestellt werden, dass die Anbindung B 258 / Zufahrt Parkplatz (Vennhof) leistungsfähig für die beiden Spitzenstunden nachgewiesen werden kann. Mit den prognostizierten Verkehrsmengen ist eine Anbindung des Parkplatzes an die Bundesstraße in die Qualitätsstufe (QSV) D und besser einzustufen.

Der Knotenpunkt B 258 / Faulenbruchstraße hat bereits ohne die zusätzlichen Verkehre im Ist-Zustand und auch im Plan-Nullfall lediglich die Qualitätsstufe E. Es bestehen somit Leistungs-fähigkeitsdefizite, welche sich durch die allgemeine Verkehrszunahme und das benachbarte Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 34) und durch die vorliegende Planung des hier benannten Bebauungsplanes erhöhen. Dies betrifft maßgeblich die Linksabbiegeverkehre aus der Faulenbruchstraße sowie aus der Pilgerbornstraße in der Nachmittagsspitzenstunde. Aus der Pilgerbornstraße sind zudem die Verkehre in Richtung Faulenbruchstraße der Qualitätsstufe E zuzuordnen. Die Hauptfahrbbeziehungen können an diesem Knotenpunkt jedoch in einer deutlich besseren Qualitätsstufe abgewickelt werden. Entsprechend fasst der Fachgutachter zusammen, dass sich für die Verkehre auf der B 258 keine Behinderungen infolge der vorliegenden Planung ergeben. Die durch die Erweiterung des Vennhofs ausgelosten Verkehre verändern die Belastungssituation an diesem Knoten nicht signifikant. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsuntersuchung einen Worst-Case-Ansatz unterstellt, im Zuge der konkreten Planung/Baumaßnahme kann sich daher die Belastungssituation am Knotenpunkt B 258 / Faulenbruchstraße geringfügig entspannen. Denn anders als bei dem hier unterstellten Worst-Case-Ansatz, werden sich in der Spitzenzeit nicht alle Verkehre, die durch die Erweiterung des Vennhofs entstehen, auf die B 258 orientieren. Ein Teil der auf den Ortskern bezogenen Verkehre wird über die Faulenbruchstraße abgewickelt werden. Wie bereits aus früheren Verkehrsuntersuchungen für die Knotenpunkte entlang der B 258 in der Gemeinde Roetgen bekannt ist, liegen bereits heute Leistungs-fähigkeitsdefizite an verschiedenen Knoten der B 258 (u.a. auch B 258 / Faulenbruchstraße) vor.

3.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Dächern von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse auf einem Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen bauliche und sonstigen technische Maßnahmen für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie umzusetzen sind. Abweichend kann der ermittelte Flächenanteil von 50 % auch auf anderen Dachflächen, z.B. auf Garagen, Carports, Vordächern oder an Fassaden umgesetzt werden, sofern dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Festsetzung verfolgt das Ziel die Voraussetzungen für die Nutzung der erneuerbaren Energien bei dem Neubauvorhaben zu schaffen. Die Mindestquote von 50 % berücksichtigt noch Flächen für weitere mögliche Aufbauten, technische Anlagen auf dem Dach, Glaskuppeln sowie einen gewissen Abstand zwischen den (aufgeständerten) PV-Anlagen, um eine Belichtung der festgesetzten Dachbegrünung zu gewährleisten.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Lage des Plangebietes längs der Bundesstraße B 258 wirken Lärmimmissionen bereits im Bestand auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine

schalltechnische Untersuchung² erstellt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehrslärmimmissionen) sowie Gewerbelärmimmissionen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) zu ermitteln und zu bewerten. Darüber hinaus wurde eine Studie³ zu den Auswirkungen der Planung auf die Verschattung in der Umgebung erarbeitet.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der rechnerisch ermittelten Verkehrslärmimmissionen erfolgt im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu der DIN 18005.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird dargelegt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 7 dB(A) nachts überschritten werden.

Im Bereich der parallel zur B 258 nächstgelegenen Baugrenzen liegen die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Mit größerem Abstand zur Lärmquelle verringert sich die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005.

Im Bereich der Straßen abgewandten bzw. weiter hiervon entfernten Baugrenzen wird der schalltechnische Orientierungswert tags sowie nachts eingehalten. Hier sind die Voraussetzungen für Außenwohnbereiche der geplanten Wohnungen gegeben.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen jedoch aus städtebaulichen Gründen entlang der Bundesstraße in der Ortslage der Gemeinde Roetgen nicht in Betracht, da ein effektiver aktiver Schallschutz für alle geplanten bzw. bestehenden Geschosse im Plangebiet nur durch eine Lärmschutzwand mit ähnlicher Höhe wie die geplante Bebauung selbst zu stützen wäre.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Zur Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 sind gemäß den Ausführungen des Fachgutachters die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB(A). Ferner ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Lärmarten (Verkehrslärm, Gewerbelärm,...) in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Vorgabe der DIN 4109 eingehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung sind im Bebauungsplan eingetragen und können der Planurkunde entnommen werden. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“ in Roetgen, Peutz Consult GmbH, 29.07.2021

³ Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Verschattung in der Umgebung, Gemeinde Roetgen, Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 08.10.2020

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Dies betrifft gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung alle Fenster im Plangebiet. Daher gilt die Festsetzung zur Umsetzung von schallgedämmten Lüftungssystemen für alle Baugebiete.

Gewerbelärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm sowie der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm ist gemäß TA Lärm zu ermitteln. Dies wurde ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden.

Im Gutachten heißt es hierzu, dass im Bereich der zu den Gewerbelärmquellen nächstgelegenen Immissionsorte südlich bzw. westlich des Bebauungsplangebietes, mit einem Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes (MI), sich Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts ergeben. Der zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) wird somit deutlich eingehalten bzw. unterschritten.

Auch im Bereich der östlich bzw. nördlich gelegenen Immissionsorte, mit einem Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA), werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. In diesem Bereich ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten.

Im Bereich der nördlich geplanten Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 34) mit einem Schutzanspruch entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten bzw. ausgeschöpft.

Im Plangebiet selbst ergeben sich hingegen aufgrund des Nutzungskonzeptes Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden daher teilweise bis zu 4 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts überschritten. Die betreffenden Überschreitungen ergeben sich lediglich an dem Bestandsbaukörper innerhalb des Mischgebietes MI1. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die tatsächlichen bzw. genehmigten Nutzungen für den Bestand ermittelt und bei der Position der Immissionsorte berücksichtigt. Für die bestehenden Wohnungen konnte nachgewiesen werden, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vorliegen. Es liegen lediglich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in jenen Bereichen vor, welche durch Gewerbe genutzt werden und demnach nicht als schutzwürdige Aufenthaltsräume einzustufen sind. Es handelt sich demnach im Bestand nicht um einen Immissionsort im Sinne der TA Lärm. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die bereits bestehende Anlieferung der Bäckerei (insb. Im Nachtzeitraum) zurückzuführen. Da in den betreffenden Bereichen die Nutzung in Zukunft geändert werden könnte, werden in der schalltechnischen Untersuchungen Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgeschlagen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen im Plangebiet selbst sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bereiche, in denen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete vorliegen, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. An den betroffenen Gebäudefronten sind zu öffnende Fenster von zum Nachtzeitraum schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von zu öffnenden Fenstern sind in den betroffenen Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm vorhanden. Anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung kann nachvollzogen werden, dass die Gebäudefronten um den Stellplatz ungleichmäßig von Gewerbelärmimmissionen betroffen sind. Hier sind Fassaden des Bestandsgebäudes betroffen, teils nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, teils das Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan etagenweise die Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Im Bebauungsplan ist in Bezug auf den Immissionsschutz zudem festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen 7.1 und 7.2 zum passiven Schallschutz zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. So können z. B. aufgrund der abschirmenden Wirkung anderer Gebäude oder Gebäudeteile sowie aufgrund anderer bei der Bebauungsplanaufstellung nicht abschließend festliegenden Umständen dauerhaft geringere Lärmimmissionen auf das zu betrachtende Vorhaben einwirken.

Auswirkungen auf die Schallsituation im Umfeld

Mit Umsetzung des Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Diese können zum einen aus der Erholung oder auch Verringerung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe den Straßen resultieren.

Für die Bundesstraße B 258 ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung des Emissionspegels von 0,2 dB tags und 0,1 dB nachts im Bereich westlich der Faulenbruchstraße im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für den Abschnitt östlich der Faulenbruchstraße ergibt sich eine Pegelerhöhung von 0,1 dB tags/ 0,5 dB nachts im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für die Faulenbruchstraße ergibt sich im Prognose-Planfall eine Pegelerhöhung von 1,9 dB tags und nachts im Vergleich zum Prognose-Nullfall. Für nördlich des Plangebietes gelegene Immissionsorte (Faulenbruchstraße, Wohngebiet Greppstraße III) ergeben sich durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Gebäude Pegelminderungen zwischen 1,8 und 2,9 dB(A) tags bzw. nachts.

Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE). Daher liegen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft keine immissionschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vor.

Weitergehende detailliertere Aussagen können zudem der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Verschattungsstudie

Im Rahmen der erarbeiteten Sonnenstandsstudie wurde eine mögliche Beeinträchtigung der Besonnungsdauer der Fassaden der benachbarten Gebäude im nordwestlichen Umfeld des Plangebietes untersucht. Hierzu wurde in Anlehnung an die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ aus Juli 2011 eine Bewertung der Besonnungsdauer an Referenztagen vorgenommen. Ziel der Untersuchung war es zu prüfen, ob mit Errichtung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Vennhof“ ermöglichten Baukörper eine Beeinträchtigung der Besonnungssituation der angrenzenden Bestandsbebauung einhergeht.

Es ist festzustellen, dass die im Nordwesten betroffene Bestandswohnbebauung durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung erfährt. So kann in den Herbst- und Wintermonaten teilweise eine Einschränkung der Besonnung der Fassaden festgestellt werden. Die potenzielle Besonnungsdauer in der betrachteten Zeit 9 – 17 Uhr (8 Std.) liegt teilweise nur bei 1,5 bis 2 Std. in den Monaten November - Januar am Gebäude Hermann-Josef-Cosler-Straße Nr. 24. In den weiteren Monaten Februar und Oktober liegen Besonnungsdauern für dieses Gebäude mit 3-4 bzw. 7 Std. deutlich höher. In den Monaten März bis einschl. September ist für das Gebäude Hermann-Josef-Cosler-Straße Nr. 24 eine uneingeschränkte Besonnung festzustellen. Die weiter betrachteten Gebäude weisen aufgrund des größeren Abstands zum geplanten Vorhaben geringere Einschränkungen zur Besonnungsdauer auf.

Die Dachflächen der betrachteten Gebäude, welche teils mit Anlagen der Solarthermie bzw. Photovoltaik ausgestattet sind, werden kaum bis geringfügig durch neue Schattenwürfe beeinträchtigt. In den Herbst- und Wintermonaten kann teilweise eine Einschränkung der Besonnung der Dächer an einzelnen Stunden am Tag festgestellt werden. In den Monaten März bis Oktober treten keine Einschränkungen der Besonnungsdauer der Dächer von Nachbargebäuden auf.

Die Anforderungen der hilfsweise herangezogenen DIN 5034-1 aus Juli 2011 werden für die Wohnbebauung erfüllt. Die Mindestbesonnungsdauer für den Stichtag 17. Januar mit mind. 1 Std sowie die Mindestbesonnungsdauer für die Stichtage 21. März und 23. September mit je mind. 4 Std. werden für die zum Vorhaben ausgerichteten Fassaden erfüllt. Bei der Bewertung der Besonnungsdauer wurden zur Annäherung die Gesamtfassaden und nicht die Fenster zu relevanten Raumarten (Aufenthaltsräumen) betrachtet. Würde dies weitergehend konkretisiert werden, würden Besonnungsdauern für die konkreten Aufenthaltsräume tendenziell höher sein. Es wurde daher eine konservative Vorgehensweise gewählt, um auf der sicheren Seite zu liegen.

Im Ergebnis der Sonnenstandsstudie geht mit Errichtung der Neubebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Vennhof“ keine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung im Sinne der DIN 5034-1 aus Juli 2011 einher. Zwar sind Verringerungen der Besonnungsdauer festzustellen, die benachbarten Fassaden werden jedoch an den überwiegenden Stunden in dem Jahresverlauf nicht beeinträchtigt.

Weitergehende detailliertere Aussagen können zudem der Verschattungsstudie entnommen werden.

3.8 Private Grünfläche

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, um diese rückwärtige Fläche als Grün- und Freifläche zu sichern und einen geeigneten Übergang zu der vorhandenen Wohnnutzung herzustellen.

3.9 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsregelung

Grünordnerische Maßnahmen

Zur Begrünung des Plangebietes und zur ansprechenden Gestaltung gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen sind in den im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (P1) standortgerechte Laubgehölze in Form einer freiwachsenden Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfestsetzungen sind abgestimmt auf die Pflanzfestsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 34. So kann hier eine zusammenhängende und großzügige Hecken- und Strauchpflanzung realisiert werden. Die Pflanzqualitäten sind im Bebauungsplan zudem festgelegt. Des Weiteren sind als Begrünungsmaßnahme entlang der Bundesstraße, in der im Plan festgesetzten Pflanzgebotsfläche (P2), standortgerechte Laubgehölze in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualitäten sind im Bebauungsplan zudem beschrieben.

Innerhalb der privaten Grünfläche soll eine extensive Wiesenfläche entwickelt werden. Durch die Pflanzfestsetzungen kann eine Begrünung der Fläche gesichert werden.

Um ein ausreichend durchgrüntes Plangebiet zu erhalten, sind neben den vorgenannten Maßnahmen die Stellplatzflächen zu begrünen. Es sind mind. 6 Laubbäume innerhalb der mit St festgesetzten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Pflanzmaßnahmen sollen die Stellplatzflächen begrünt und beschattet werden. Die Maßnahme soll folglich auch Maßnahmen zur Verringerung der klimatischen Auswirkungen (Aufheizung durch Versiegelung) darstellen.

Bei der Pflanzauswahl sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, es werden Pflanzvorschlagslisten zu den jeweiligen Pflanzmaßnahmen aufgenommen, die zur Orientierung dienen.

Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,3 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten und Eingriffe zu minimieren. Die vorgesehene Begrünung von Tiefgaragen schafft zudem Retentionsvolumen und leistet einen positiven Beitrag zum Mikroklima.

Es wird für das jeweils oberste Geschoss der geplanten Gebäude eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Mit der Festsetzung wird eine Begrünung der Dachflächen der Staffelgeschosse vorgegeben. Zugleich können die geplanten Dachflächen der darunter liegenden Geschosse in Form von Dachterrassen

genutzt werden. Durch die Festsetzung kann eine weitergehende Begrünung des Plangebietes, insbesondere im Übergang zu der benachbarten und aufgelockerten Bebauung, erzielt werden.

Im westlichen Verlauf der Bundesstraße befindet sich eine Gruppe Laubgehölze, welche aufgrund der prägenden Wirkung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen

Insgesamt dienen die grünordnerischen Festsetzungen der Durchgrünung des Plangebiets, leisten einen positiven Beitrag im Umgang mit dem Klimawandel und tragen zur Stadtgestaltung bei.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Ergebnis der Eingriffsbilanz zeigt, dass nach Realisierung der Planung des Bebauungsplans Nr. 32 innerhalb des Bilanzierungsbereiches im Vergleich zum Ist-Zustand ein Defizit von 35.948 Wertpunkten entsteht. Dieser Wert ist im betroffenen Naturraum auszugleichen.

<i>Ökologischer Wert Bestand (Fläche vorher)</i>	+ 61.592 Punkte
<i>Ökologischer Wert Planung (Fläche nachher)</i>	+ 20.900 Punkte
<i>Bilanz</i>	- 40.692 Punkte

Hervorgehoben durch die Planung ergibt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Defizit. Der plangebietsinterne Ausgleichswert beträgt 33,93 %, so dass für einen rechnerisch vollständigen Ausgleich eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird.

Das entstehende Kompensationsdefizit 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.

Neben den grünordnerischen Festsetzungen in dem Bebauungsplan und den benannten Ausgleichsmaßnahmen werden weitergehende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen, welcher zwischen der Gemeinde Roetgen und dem Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss geschlossen wird. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger zu weitergehenden Anforderungen für neu zu errichtende Gebäude, die über die Mindestforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehen. Dies folgt dem Ziel die Auswirkungen des Vorhabens weiter zu minimieren.

3.10 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Für das Plangebiet und weitere Teile des Gemeindegebietes längs der Bundesstraße galt bisher die Werbesatzung der Gemeinde Roetgen aus dem Jahr 2012 bzw. die 2. Änderungssatzung aus dem Jahr 2017. Der Rat der Gemeinde Roetgen hat die Satzung am 04.05.2021 aufgehoben.

Auch wenn die Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen mittlerweile aufgehoben wurde, wird das Erfordernis zur Regelung von Werbeanlagen für das Plangebiet erkannt. Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden daher gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass insgesamt ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene, städtebaulich vertretbare Möglichkeiten verbleiben.

Um den geplanten Charakter des Plangebietes als Mischgebiet sowie auch den mit Wohnen vorgeprägten Charakter des Umfeldes zu schützen und ein städtebaulich ansprechendes Quartiers- und Straßenbild zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen durch deren Größe, Standort, Anzahl und Form eingeschränkt. Gleichwohl reagiert die getroffene Festsetzung auf die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung. Die Festsetzungen orientieren sich an der bisherigen Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen der Gemeinde Roetgen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind derzeit an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet grundsätzlich an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Mischgebiete ausnahmsweise zulässig, um eine Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser auch im Fall von gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Anlagen sicherstellen zu können.

4.2 Niederschlagswasser, Abwasser

Bei der Aufstellung des vorausgegangenen Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 7 „Im Vennhof“) wurde bereits für dessen Geltungsbereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Da Teile des Plangebietes erstmals bebaut bzw. versiegelt werden, wurde im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz LWG NRW bzw. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (ehemals § 51a LWG NRW) die Möglichkeit zur Entwässerung überprüft.

In § 55 Abs. 2 LWG NRW wird gefordert, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Grund der in Roetgen bekannten Bodensituation und der Ergebnisse der Untersuchung kann eine Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro IQ Ingenieurgesellschaft mbH ein Entwässerungskonzept erstellt. Grundvoraussetzung für das Entwässerungskonzept ist es, dass eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll. Das Entwässerungskonzept sieht vor,

dass der Anschluss des geplanten Entwässerungssystems mittels im Plangebiet neu zu verlegender Regenwassersammelleitungen, einem Regenwasserstauraum mit nachgeschalteter Regenwasser-Doppelpumpstation und einem Entspannungs-/Revisionsschacht an die auf der östlichen Seite der Faulenbruchstraße verlaufende öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen soll. Die vorgenannte öffentliche Regenwasserkanalisation leitet im weiteren Verlauf das anfallende Niederschlagswasser in ein verrohrtes Gewässer und weiterführend in den Roetgen- bzw. Grölisbach ein. Die vorgegebene Eileitbeschränkungen in die Vorflut wurde bei dem Entwässerungskonzept und bei dem und im Plangebiet vorzuhaltenden Regenwasserstauraum berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Abteilung Wasserwirtschaft der StädteRegion Aachen, dem Wasserverband Eifel-Rur sowie der Gemeinde Roetgen abgestimmt.

Da derzeit die Erschließung mit Anschluss an den Faulenbruch noch nicht gesichert ist, erstellt die Gemeinde Roetgen derzeit einen kommunalen wasserrechtlichen Erlaubnis Antrag für die Regenwasser-Entwässerung in der Faulenbruchstraße sowie die entsprechende Kanalnetzanzeige. Dieser Anträge bzw. Anzeigen sollen vor der Erteilung der Baugenehmigungen vorliegen, um eine ausreichende Erschließung des Plangebietes in Bezug auf die Entwässerung zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung des Erdbereichs oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Das auf dem Erschließungsgebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser über separate Schmutzwassersammelleitungen im Freigefälle abgeleitet und ungedrosselt in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Faulenbruchstraße eingeleitet.

5. Hinweise

Artenschutz

Die Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Falls die Einhaltung der zuvor genannten Fristen nicht möglich ist, sind im Offenlandbereich Vergrämuungsmaßnahmen vor Beginn der Brutperiode zu installieren. Im Bereich von Gehölzbeständen hat vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Fachgutachter zu erfolgen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Kommt es im Rahmen der geplanten Bebauung zu Gebäudeabbrüchen, so sind diese Gebäude im Vorfeld durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, um eine Nutzung als Nist- oder Quartiersstandort von Vögeln und / oder Fledermäusen ausschließen zu können.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die StädteRegion Aachen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 - 90390 /Fax: 9039 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.

Baugrund / Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse „Stadt Roetgen, Gemarkung Roetgen: 2 / R“ zuzuordnen. Aufgrund des Bodenaufbaus sind Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz vor Einbrüchen

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen sind verfügbar unter Tel.: 0241/9577-34401 oder per E-Mail kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de

Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 - Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzvorschlagsliste 2 - Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzvorschlagsliste 3 – Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sophora japonica	Schnurbaum

6. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	ca. 12.225 m ²
Mischgebiete:	ca. 11.280 m ²
Private Grünfläche	ca. 945 m ²

Haan, 20.07.2022

Dipl.-Ing.(FH) M.Sc. Jan Roth
Stadtplaner AKNW