

Gemeinde Roetgen



**Begründung** zur  
**5. Änderung des Flächennutzungsplans**  
der Gemeinde Roetgen

*ENTWURF*

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen  
Erkelenz den, 12.10.2010



## Inhalt

<b>1</b>	<b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
1.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	2
1.2	REGIONALPLAN .....	3
1.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
1.4	BEBAUUNGSPLAN.....	3
1.5	LANDSCHAFTSPLAN .....	3
1.6	EINZELHANDELSKONZEPT .....	3
<b>2</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB) .....	5
4.2	ERSCHLIESSUNG .....	5
<b>5</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>PLANDATEN</b>	<b>6</b>
6.1	Flächenbilanz zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans.....	6

## 1 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 1.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### Lage innerhalb der Ortslage

Das Plangrundstück befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Roetgen, an der Rosentalstraße 38-40 gelegen. Es umfasst die folgenden Flurstücke: 609, 856 und 857, Flur 9, Gemarkung Roetgen.

Das Plangrundstück wird in nord-östlicher Richtung durch die rückwärtigen Gartenbereiche der Rosentalstraße begrenzt. Richtung Süden grenzen die örtlichen Sportflächen wie der Tennis- und der Fußballplatz an. Richtung Westen wird das Plangrundstück durch die befestigte Erschließungsstraße der rückwärtigen Sporteinrichtungen begrenzt.

Die Topographie des Geländes steigt Richtung Süden stark an. Es befindet sich auf einem höheren Niveau als die Rosentalstraße.

Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt ca. 7.215 qm.

#### Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit dem Vollsortiment der EDEKA-Aktiv-Marktes bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich ein Getränkemarkt, ein Nebengebäude mit Technik-, Mitarbeiter- und Lagerräumen und ein Anlieferungshof. Im Obergeschoss des Nebengebäudes ist eine Arztpraxis angeordnet. Der Bereich der geplanten Erweiterung der Stellplatzflächen ist zurzeit Wiesenfläche.

Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortslage verfügt das Plangebiet über eine hohe Lagegunst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Roetgen (BBE, Retail Experts vom November 2008) empfiehlt zur Stärkung der Ortsmitte grundsätzlich eine Anordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche nur innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte. Infolge der räumlichen Konzentration auf die Ortsmitte komme es zu Standortsynergien und die Funktionsdichte der Ortsmitte könne langfristig erhöht werden.

Das Plangrundstück wird im Gutachten als Potenzialfläche für den Einzelhandel aufgeführt. Hier wird das Plangrundstück als Areal mit günstiger Lage zum Ortsmittelpunkt und zu den wichtigen zentralen Infrastruktureinrichtungen bezeichnet. Aufgrund der wenig „störanfälligen“ Umfeldnutzungen sei in diesem Bereich eine Integration zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe problemlos möglich. Gemäß des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Roetgen ist das Vorhaben grundsätzlich zu befürworten. Der Edeka Supermarkt stelle heute den wichtigsten Träger der Nahversorgung in Roetgen dar und durch eine Modernisierung des Supermarktes könne eine nachhaltige Attraktivierung dieses zentral gelegenen Angebotsstandorts erreicht werden.

## 1.2 REGIONALPLAN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Es ist vollumfänglich von „Allgemeinen Siedlungsbereich“ umgeben.

Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur im ASB geplant werden sollen.

Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Die Entwicklung der Nahversorgungseinrichtung findet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ statt. Die geplanten Maßnahmen sind von vorhandenem Siedlungsbereich umgeben und integrieren sich in die vorhandenen Strukturen.

## 1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt für den gesamten Bereich der antragsgegenständlichen Flächen „gemischte Bauflächen (M)“ dar. Der Flächennutzungsplan muss demnach geändert werden. Zukünftig sollen Sonderbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 (1) BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt werden.

## 1.4 BEBAUUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 setzt für das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche ein Mischgebiet fest. In diesem wären bei einer zweigeschossigen Bauweise eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei einer geschlossenen Bebauung zulässig. Daneben werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Im Mischgebiet ist ein Geschäfts-Einzelhandelsbetrieb bis zu max. 1200 qm Geschoßfläche und max. 300 qm Lager- und Nebenräumen zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit über 1500 qm Geschossfläche sind ausgeschlossen.

## 1.5 LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

## 1.6 EINZELHANDELSKONZEPT

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Roetgen (BBE Retail Experts vom November 2008) weist den Bereich des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und als Potenzialfläche zum Ausbau der Einzelhandelsituation der Gemeinde aus. Der Grundsatz des § 24a LEPro, dass Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 3 BauGB nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden sollen, wird somit berücksichtigt.

## 2 ANLASS DER PLANUNG

Der bestehende Lebensmittelmarkt im Bereich des Plangrundstückes leidet zur Zeit unter einer starken räumlichen Begrenzung. Um eine solche Einrichtung wirtschaftlich betreiben zu können, muss jedoch ein gewisses Sortiment angeboten werden. Dies ist im Rahmen der bestehenden Räumlichkeiten nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Um am Markt weiterhin bestehen zu können, ist ein Ausbau der bestehenden Strukturen und eine Erweiterung der Verkaufsfläche notwendig.

Desweiteren besteht die Absicht, Defizite der Versorgungssituation und der städtebaulichen Strukturen durch die Entwicklung eines sowohl funktional als auch optisch ansprechenden Konzeptes zu verbessern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach bestehendem Planungsrecht wäre das Vorhaben nicht zulässig, da es die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche um fast 1000 qm übersteigt. Zudem handelt es sich um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens, welches gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten (SO) zulässig ist.

## 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist eine flächendeckende Sicherung der Nahversorgung im Gemeindegebiet Roetgen. Der bestehende Angebotsstandort an der Rosentalstraße soll hierzu im Rahmen der Planung durch eine nachhaltige Attraktivierung gestärkt und an zentraler Stelle gesichert werden.

Für Roetgen bedeutet dies die Notwendigkeit eines Ausbaus der bestehenden Strukturen, welches im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (BBE, Retail Experts vom November 2008) bereits bestätigt wurde und im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (BBE, Retail Experts) im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter untersucht und nachgewiesen werden wird. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Roetgen bestätigt, dass innerhalb des Gemeindegebietes ein Potential für weitere Ansiedlungen bzw. für den Ausbau bestehender Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung gegeben ist.

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente weist das Einzelhandelskonzept so ein Kaufkraftsaldo in Höhe von 4,9 Mio. € auf. Das bedeutet, dass 4,9 Mio. € der Kaufkraft nicht in Roetgen gebunden sind und in Nachbarkommunen abfließen. Dies deutet auf ein Defizit in der Versorgungssituation in Roetgen und ein Potential für weitere Ansiedlungen des Einzelhandels und der Nahversorgung hin. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist als Potenzialfläche zum Ausbau der Einzelhandelssituation der Gemeinde ausgewiesen. Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches und des zentralen Versorgungsbereiches bietet sich zur Stärkung und um Ausbau des Einzelhandels und der Nahversorgung an. Die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf

andere zentrale Versorgungsbereiche auch benachbarter Kommunen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durch eine Tragfähigkeitsanalyse untersucht und nachgewiesen werden.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer ansprechenden Bebauungsstruktur und die Verbesserung struktureller Defizite innerhalb des Planbereiches. Die Bestandssituation soll durch die geplante Erweiterung sowohl aus struktureller, als auch aus gestalterischer Sicht ein ansprechendes und qualitatives Erscheinungsbild bieten.

## **4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)**

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 (3) BauNVO

Für den Planbereich wird gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebietes ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die der Nahversorgung dienen zulässig.

Die Darstellung des Vorhabengebietes als Sondergebiet (SO) soll die Fläche für großflächige Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsvorhaben nachhaltig sichern. Das Versorgungsdefizit innerhalb der Gemeinde soll behoben und an zentraler Stelle ein entsprechendes Angebot der Nahversorgung geschaffen bzw. ausgebaut werden. Hierdurch soll der Ortskern der Ortslage Roetgen gestärkt werden und Synergien der Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen untereinander geschaffen werden.

### **4.2 ERSCHLIESSUNG**

Örtliche Hauptverkehrsflächen sollen im Plangebiet nicht ausgewiesen werden. Die Anbindung an das überörtliche Straßensystem erfolgt durch den Anschluss an die flankierende Rosentalstraße.

## **5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

Im Verlaufe des weiteren Verfahrens wird untersucht werden, in wie weit Umweltbelange tangiert sind. Es wird ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wird und Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden. Auch hier wird der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag etc. rechtzeitig mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt sein.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung

durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der Begründung wird. Der Untersuchungsumfang und die Detailschärfe werden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB weiter konkretisiert werden.

## **6 PLANDATEN**

### **6.1 Flächenbilanz zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans**

Plangebiet.....	ca. 7.215 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ .....	ca. 7.215 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Roetgen am ..... die 5. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt hat.