

GEMEINDE ROETGEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

„Im Vennhof“

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT

Januar 2011

Planungsbüro:

ISR
INNOVATIVE
STADT

+
RAUM
PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG.

Memeler Straße 30
42781 Haan
Fan: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de

Gliederung

TEIL A BEGRÜNDUNG	3
1. Vorgaben	3
1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	4
1.5 Vorhandenes Planungsrecht	4
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Städtebauliche Konzeption	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4 Garagen, Stellplätze	13
3.5 Nebenanlagen	13
3.6 Verkehrserschließung	13
3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
3.8 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	17
3.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften	17
4. Ver- und Entsorgung	18
4.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung	18
4.2 Niederschlagswasser, Abwasser	18
5. Altlasten	18
6. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft	18
7. Kosten und Durchführung der Planung	19

TEIL B UMWELTBERICHT	20
1. Einleitung	20
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes.....	20
1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	20
2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	21
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	21
3.1 Schutzgut Mensch.....	21
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	23
3.3 Schutzgut Boden und Wasser.....	26
3.4 Schutzgut Luft / Klima	27
3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum.....	27
3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter.....	28
3.7 Wechselwirkungen	29
3.8 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf.....	29
4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	30
6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	31
7. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	31
8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	31
9. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring).....	31
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
11. Literaturverzeichnis.....	33

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben

1.1 Verfahrensstand und Aufstellungserfordernis

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat mit dem Beschluss zur Einleitung der 3. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B258 beschlossen, die planungsrechtlichen Grundlagen auf Ebene der vorbereitenden Planung für das geplante Nahversorgungszentrum umzusetzen und eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des so genannten „Vennhofs“ zu forcieren.

Aufbauend auf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nun beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können. Aus diesem Grund wurde der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogener Bebauungsplan gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Im Vennhof“ soll demnach weitgehend im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Die Änderung der Bauleitpläne soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nahversorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Roetgen, nördlich der Bundesstraße (B 258) im Kreuzungsbereich mit der Faulenbruchstraße und südlich der Bahngleise der Vennbahnstrecke. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße (B 258) im Süden, die Faulenbruchstraße im Osten sowie die angrenzende Wohnbebauung im Norden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich neben der Wohnbebauung an der Bundesstraße (B 258) zusätzlich an einen innerörtlichen Grünlandbereich. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 2,1 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1106 (teilweise), 1137, 1138, 1139 (teilweise), 1318, 1367 (teilweise), 1604, 1800, 1819, 1880 (teilweise), 2087, 2088, 2381 und 2382 der Flur 10 in der Gemarkung Roetgen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der nicht den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst, beträgt rd. 1,6 ha. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes nimmt somit rd. 3/4 von der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein. Neben dem eigentlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in dem der Vorhabenträger die beabsichtigte Entwicklung gemäß vorliegender Planung durchführen möchte, wurden weitere Flächen der Bundesstraße B 258 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, um die Erschließung des Plangebietes regeln zu können.

1.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein Einzelhandelskomplex. An der Bundesstraße (B 258) befindet sich darüber hinaus ein leerstehendes Wohngebäude. Daran schließt eine geschotterte Freifläche, die als Parkplatz dient, an. Nördlich davon befindet sich an der Faulenbruchstraße ein ebenfalls verlassenes Wohngebäude im

Plangebiet. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Weide bzw. Grünlandfläche genutzt. Der südliche und südöstliche Teilbereich des Plangebietes wird durch die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 258 genutzt.

1.4 Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung

Im Norden und Osten grenzen überwiegend Wohnbebauungen an das Plangebiet. Eine abweichende Nutzung östlich des Plangebietes stellt lediglich eine Gaststätte an der Faulenbruchstraße dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Grünlandfläche bzw. an Gartenflächen. Südlich des Plangebietes, an der Bundesstraße (B 258), befinden sich neben weiterer Wohnnutzung mehrere gewerbliche und großflächige Handelsnutzungen. Im Kreuzungsbereich Pilgerbornstraße/B 258 befindet sich ein Standort mit Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus sind südlich des Plangebietes weitere Gastronomiebetriebe und das Theater am Venn vorhanden.

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: April 2008), 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 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 un bebauten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind Grünlandflächen, die temporär als Weideflächen genutzt oder regelmäßig gemäht werden. Auf den Flächen befinden sich nur wenige einzelne Sträucher. Diese sind Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4-52 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17“.

Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan entsprechend anzupassen und das Landschaftsschutzgebiet im Änderungsbereich zurückzunehmen ist. Bereits im frühzeitigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Untere Landschaftsbehörde beteiligt und hat keine Einwände geltend gemacht.

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 weitgehend im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

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.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. § 35 BauGB.

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am 13.07.2010 einen Zentralen Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße beschlossen. Das Plangebiet ordnet sich somit innerhalb eines von der Gemeinde beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs ein. Die Kriterien des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes – STRIKT Aachen – wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Roetgen weist eine dynamische Bevölkerungsentwicklung auf. Einhergehend mit der Zunahme der Wohnbevölkerung steigt auch die Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese gesteigerte Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird gemäß dem STRIKT Aachen derzeit in Roetgen nicht gedeckt. Daher ist es Ziel, in Roetgen eine adäquate Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung zu schaffen. Bei der derzeitigen Lage der Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (Lebensmittel) wird deutlich, dass insbesondere der östliche Teilbereich der Gemeinde über eine nicht bedarfsgerechte Versorgung verfügt. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, ein ergänzendes Nahversorgungszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Roetgen zu realisieren. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden potenzielle Standorte analysiert und bewertet. Das Plangebiet wurde in dieser Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums empfohlen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet. Dieses Nahversorgungszentrum soll eine zusätzliche Verkaufsfläche von bis zu 3.300 m² am Standort einschließen und durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter, einen Drogeriemarkt sowie ergänzende, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gebildet werden. Unter Berücksichtigung einer bisher erwarteten Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des Gemeindegebietes werden daher bei der Umsetzung der Planung jedoch nur bis zu 2.300 m² neue Verkaufsfläche innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen. Da mittlerweile ein Verfahren zur Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters an der Rosenthalstraße eingeleitet worden ist, wird daher im Bauleitplanverfahren jedoch im Sinne einer worst-case-Betrachtung die Verlagerung nicht berücksichtigt und die maximal zulässigen Verkaufsflächen des Vorhabens betrachtet und hinsichtlich der Verträglichkeit bewertet.

Der Handlungsbedarf leitet sich aus dem STRIKT Aachen ab. Hier wird der Gemeinde Roetgen ein unterdurchschnittlicher Flächenbesatz an Verkaufsfläche bescheinigt. Darüber hinaus wurde der Kaufkraftabfluss deutlich. Eine bedarfsdeckende Nahversorgung ist nach dem STRIKT Aachen in der Gemeinde Roetgen gegenwärtig nicht gewährleistet.

Die Entwicklungsmöglichkeit eines Nahversorgungszentrums am Standort ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und Grundstücksverfügbarkeit grundsätzlich gegeben. Durch die Entwicklung werden die Siedlungsbereiche im Osten von Roetgen von einer wohnungsnahen Versorgung abgedeckt. Der Standort besitzt zudem bereits eine Vorprägung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und der Gastronomie. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standort können daher Synergieeffekte entstehen. Zudem kann durch eine weitere bauliche Entwicklung des Standortes die städtebauliche Situation im Bereich Bundesstraße (B 258) / Faulenbruchstraße neu gestaltet und aufgewertet werden.

Der Standort ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße (B 258) gelegen, wodurch eine gute Wahrnehmbarkeit des Standortes sowie eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Der Standort ist durch eine in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden. Bei der Anlieferung per LKW werden keine Probleme erwartet, da die Bundesstraße für den LKW Verkehr entsprechend ausgebaut ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Roetgen. Mit der Planung soll das Plangebiet für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorbereitet werden.

Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am 13.07.2010 einen Zentralen Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße beschlossen. Das Plangebiet ordnet sich somit innerhalb eines von der Gemeinde beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs ein. Die Kriterien des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes – STRIKT Aachen – wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

In der städtebaulichen Konzeption werden für die Flächen des Plangebietes neue und ergänzende Einzelhandelsstrukturen vorbereitet. Es wird die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Dieses Nahversorgungszentrum, der „Vennhof“, soll vorwiegend über die Bundesstraße angeschlossen werden. Von der Bundesstraße B 258 wird eine zentrale Stellplatzfläche im Zentrum des Vennhofs erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung wurden mehrere Erschließungsvarianten gutachterlich untersucht. Im Ergebnis der Variantenuntersuchung soll eine Erschließungsvariante Anwendung finden, welche die Haupteerschließung über die Bundesstraße vorsieht. Zusätzlich wird eine untergeordnete Anbindung an die Faulenbruchstraße vorgesehen.

In der Planung wird das topografisch bewegte Gelände berücksichtigt. Die Planung unterscheidet demnach zwei Ebenen bei dem Vennhof. Die Ebene 1 entspricht der Bundesstraße, von hier kann das Bestandsgebäude sowie ein weiteres geplantes Gebäude längs der Bundesstraße erreicht werden. Ausgehend von der Anbindung der Bundesstraße führt ein Erschließungsstich in das Plangebiet hinein. Über diesen Erschließungsstich, der mit rd. 6 % Gefälle ausgebaut werden soll, kann die Ebene 0 erreicht werden. Diese Ebene umfasst eine zentrale Stellplatzfläche, von der die umliegenden Betriebe erreicht werden können. Von der Ebene 0 kann das Untergeschoss der Bestandsimmobilie sowie das geplanten Gebäude längs der Bundes-

straße erreicht werden. Somit kann die topografische Situation des Plangebietes berücksichtigt und genutzt werden.

Fußläufig wird das Plangebiet über die Bundesstraße erschlossen. Ferner bietet sich die Möglichkeit, das Plangebiet an die geplante Ravel-Route (ehem. Vennbahntrasse) anzubinden. Durch die vorgesehene Erschließungsvariante ist ferner die Möglichkeit gegeben, das Plangebiet fußläufig von der Faulenbruchstraße aus zu erschließen.

Planungsintention ist demnach, einen Hof auszubilden, der durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe räumlich gefasst wird. Durch die um den Hof positionierten Gebäude können auch die an der Faulenbruchstraße anschließenden Wohngebäude abgeschirmt werden. Längs der Faulenbruchstraße ist eine kleinmaßstäbliche Bebauung konzipiert, die sich hinsichtlich der Gebäudedekubatur und der Gebäudehöhe in den Kontext der anschließenden Wohnbebauung entlang der Faulenbruchstraße einfügen kann. Darüber hinaus sind längs der Faulenbruchstraße und im Vennhof selbst Begrünungsstrukturen wie Bäume und für Roetgen typische Heckenstrukturen geplant, um das Vorhaben in die umgebenden Strukturen einzubinden.

Auch soll das Vorhaben den Ansprüchen einer modernen und nachhaltigen Energieversorgung genügen. Das Vorhaben soll den eigenen Energiebedarf (Strom, Wärme) mittels eines Blockheizkraftwerkes generieren. Ferner ist ergänzend die Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik für das Vorhaben denkbar. Somit soll den Anforderungen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung Rechnung getragen werden.

Bereits heute sind das Plangebiet sowie das direkte Umfeld durch Handels- und Dienstleistungsstrukturen vorgeprägt. Dabei werden in der Planung bestehende Strukturen aufgegriffen und in die Neuplanung integriert. So soll der Einzelhandelskomplex im Südosten des Plangebietes erhalten und im Rahmen der Neuplanung baulich aufgewertet werden. Ferner sind für das Bestandsgebäude zum Teil neue Nutzungen wie ein Drogeriemarkt angestrebt. Neben diesem Bestandsgebäude soll ein weiterer Baukörper längs der Bundesstraße angeordnet werden. Hier ist im Anschluss an das Bestandsgebäude ein Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse geplant. Von hier aus kann der Blick über den Vennhof in die anschließenden, landschaftlich attraktiven Siedlungsstrukturen der Gemeinde Roetgen schweifen. Im Untergeschoss des Gastronomiebetriebs ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geplant. Ferner sind an der nördlichen Flanke des Plangebietes ein Vollsortimenter sowie längs der Faulenbruchstraße ergänzende kleinteilige Handelsbetriebe mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten konzipiert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich

nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Durch die beabsichtigte Planung wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet¹. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums soll in Roetgen eine adäquate Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden. Hierbei soll insbesondere der derzeit unterversorgte östliche Teil der Gemeinde berücksichtigt werden. Die am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen zudem städtebaulich und hinsichtlich der Nutzung aufgewertet und gestärkt werden.

Für die Gemeinde Roetgen existiert ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept² aus dem Jahr 2008. In diesem Konzept wird für die Gemeinde Roetgen ein unterdurchschnittlicher Flächenbesatz an Verkaufsflächen bescheinigt. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden je Jahr rd. 5 Mio. Euro an Kaufkraftabflüssen festgestellt. Ziel ist demnach, die Nahversorgungssituation in Roetgen durch die Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums zu stärken und die Kaufkraft für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Roetgen zu binden. Demnach verbleibt ein Potenzial eine Kaufkraft von rd. 5 Mio. Euro je Jahr in der Gemeinde Roetgen zu binden, derzeit fließt diese Kaufkraft in umliegende Gemeinden ab.

Es kann somit festgestellt werden, dass deutliche Angebotsdefizite zu verzeichnen sind. Insbesondere fehlen für die östlichen Teile des Gemeindegebietes entsprechende Angebote der Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund wurde empfohlen, den Standort Vennhof für die Nahversorgung der Gemeinde Roetgen in das Standortkonzept aufzunehmen und den zentralen Versorgungsbereich um ein Nahversorgungszentrum zu ergänzen. Dieser Empfehlung ist der Rat der Gemeinde Roetgen gefolgt. Der zentrale Versorgungsbereich wurde um ein Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße/Bundesstraße B 258 ergänzt. Der Rat der Gemeinde Roetgen hat am 13.07.2010 einen Zentralen Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – für den Bereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße beschlossen. Das Plangebiet ordnet sich somit innerhalb eines von der Gemeinde beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs ein.

Der Standort ist auch unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet. Gemäß § 24a LEPro dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, in benachbarten

¹ Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

² BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen, November 2008

Gemeinden noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

Als Regelvermutung der Nicht-Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird im LEPro NRW in § 24 a Absatz 2 Satz 4 das Umsatz-Kaufkraftverhältnis als wesentliches Kriterium angeführt. Demnach wäre für geplante Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum regelmäßig von einer Verträglichkeit auszugehen, wenn der Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft im funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht überschreitet.

Auch wenn der § 24a LEPro mittlerweile durch die aktuelle Rechtsprechung nicht mehr als Ziel sondern lediglich als Grundsatz zu bewerten ist, wurde ein Verträglichkeitsgutachten³ erstellt, um die Auswirkungen der Planung mit dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Roetgen und den zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Gemeinden zu überprüfen.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist festzustellen, dass das vorgesehene Nahversorgungszentrum sich in der gemäß Gutachten modifizierten Form verträglich an dem Standort einfügen und dazu beitragen kann, dass eine Verbesserung der Nahversorgung erzielt wird. Um die Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen und auch die zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde sowie benachbarter Gemeinden nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wurden die Vorgaben des Gutachters zur Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Es kann somit in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt werden, dass weder für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde als auch für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEPro NRW zu erwarten sind. Auch kann durch die Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen werden, dass die Anforderungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Aachen (STRIKT) berücksichtigt und durch die vorliegende Planung erfüllt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung dem STRIKT-Arbeitskreis vorgestellt, ferner wurde in ein weiterer Termin zwischen der Städteregion Aachen, der Bezirksregierung Köln, der IHK Aachen, der Vorhabenträgerseite, der Stadtverwaltung Roetgen und der lokalen politischen Vertreter in Roetgen wahrgenommen. In diesem Termin wurden die Standpunkte der jeweiligen Parteien geäußert und diskutiert. Da seitens der Beteiligten zum Teil Bedenken gegenüber der Planung geäußert wurden, wurde gemeinsam vereinbart, die Verträglichkeitsanalyse zu ergänzen. Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung⁴ wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung der geplante Vollsortimenter mit der gesamten Verkaufsfläche von 1.600 m² als Neuansiedlung bewertet. Des Weiteren wurden die Raumleistungen der jeweiligen geplanten Betriebe in Abstimmung mit der IHK Aachen angepasst. Ferner wurde in Anlehnung an den § 24a Abs. 2 Satz 4 LEPro dem Nahversorgungszentrum ein funktionaler Verflecht-

³ Futura Consult Dr. Kummer, Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Roetgen - Faulenbruchstraße, Eschweiler 25.06.2010

⁴ Futura Consult Dr. Kummer: Gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Roetgen, Faulenbruchstraße - ergänzende Stellungnahme -, 19.12.2010

tungsbereich zugewiesen. Der Versorgungsbereich wurde mit der IHK Aachen hinsichtlich der Abgrenzung abgestimmt.

Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchung ist festzustellen, dass das ermittelte Nachfragepotential innerhalb des Nahversorgungsbereichs des Planvorhabens größer ist als die Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters. Wenn davon ausgegangen wird, dass eine an landesplanerischen Kriterien ausgerichtete Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Betriebstypen dann gegeben ist, wenn das innerhalb des Nahversorgungsbereiches ansässige Nachfragepotential die Umsatzerwartung eines geplanten Anbieters übersteigt, so kann festgestellt werden, dass eine solche Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter und den geplanten Lebensmittel-Discounter gegeben ist. Anders verhält es sich mit dem geplanten Drogeriemarkt. Eine anhand der Umsatz-Kaufkraft-Relation ausgerichtete Genehmigungsfähigkeit für den Drogeriemarkt nicht gegeben ist, da hinsichtlich dieses Anbieters dessen Umsatzerwartung das Nachfragepotential um ca. 0,9 Mio. EUR übersteigt. Jedoch kann neben dieser quantitativen Betrachtung der geplanten Drogeriemarkt trotz einer gegenüber dem Marktpotential im Nahversorgungsbereich höheren Umsatzerwartung dann für städtebauliche verträglich eingestuft werden, wenn die bereits empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche auf im Ergebnis nicht mehr als 450 m² zum Tragen kommt. Da in einem solchen Fall keine unverträglichen Umsatzzumlenkungen aus dem Hauptzentrum Roetgen in Richtung des Planstandortes an der Bundesstraße / Faulenbruchstraße zu befürchten sind, ist ein Umschlagen etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen Funktionsverlust für das Hauptzentrum Roetgen nicht zu erwarten, wenn ein Drogeriemarkt in einer reduzierten Verkaufsflächengröße von maximal 450 m² angesiedelt wird. Um ein langfristig tragfähiges Nahversorgungszentrum am Standort etablieren zu können, ist somit neben dem Lebensmittel-Vollsortimenter und dem Lebensmittel-Discounter ein Drogeriemarkt vorgesehen.

Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen ergeben sich andere Ergebnisse auch hinsichtlich der zukünftigen Kaufkraftbindung. Ginge man – ohne nachfolgend zu differenzieren – davon aus, dass sich die Umsatzleistung des Planvorhabens Im Vennhof im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger) ohne Verlagerungsanteile zuungunsten anderer Anbieter in Roetgen realisieren ließe, so würde hierdurch die Kaufkraftbindung – formalstatistisch betrachtet – bei der nunmehr untersuchten Projektvariante mit einem relevanten Umsatz im relevanten Sortimentsbereich von ca. 10,3 Mio. EUR – von derzeit ca. 72,3 % auf ca. 122,9 % steigen. Die vorstehende rein mathematische Betrachtung vernachlässigt den Umstand, dass es durch die Realisierung des Planvorhabens zu Umlenkungen von Umsätzen zwischen Anbietern innerhalb des Marktgeschehens kommen wird. Demzufolge ist davon auszugehen, dass ein Einpendeln der Kaufkraftbindungen unterhalb des ermittelten „mathematischen“ Niveaus eintreten wird. Der Gutachter erwartet für das relevante Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger), dass sich die Kaufkraftbindung durch die Realisierung des Projektes in einer Größenordnung von ca. 106 % bis ca. 110 % einpendeln wird.

Aufgrund der Besitzstrukturen in Roetgen, die deutlich machen, dass der weitaus größte Teil der Anbieter mit einem Nahrungs- und Genussmittelsortiment innerhalb des Hauptzentrums angesiedelt ist, ist zu erwarten, dass der größte Teil der Umsatzzumlenkungen die Ortsmitte betreffen wird. Geht man diesbezüglich aus Gründen der Planungssicherheit davon aus, dass 100 % der relevanten Umsatzzumlenkungen aus der Ortsmitte erfolgen würden, so ergibt sich bei ei-

nem derzeit zu verzeichnenden Umsatz der Ortsmitte im relevanten Sortimentsbereich von ca. 12,5 Mio. EUR eine Umlenkungsquote aus der Ortsmitte von ca. 21 % bzw. ca. 27 %.

Im Ergebnis kann erwartet werden, dass es bei Realisierung mehrerer derzeit in Roetgen in Planung befindlichen Einzelhandelsvorhaben zu einer Übervorsorgung in Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eintreten wird. Ferner kann eine Umsatzumverlagerung zu Lasten des Hauptzentrums erwartet werden. Nach Aussage des Gutachters kann jedoch innerhalb des Hauptzentrums Roetgen mit dem Anbieter Netto ein leistungsstarker und zukunftsbeständiger Anbieter die Funktion des lebensmittelnahen Vorratskaufs sicherstellen, auch wenn einzelne Anbieter auf Grund des Wettbewerbsdrucks aus dem Marktgeschehen ausscheiden. Hieraus ist abzuleiten, dass zwar ein Umsatzentzugseffekt, jedoch kein „Umschlagen“ dieser Effekte in einen Funktionsverlust für das Hauptzentrum Roetgen droht, wenn das Planvorhaben an der Faulenbruchstraße in der nunmehr untersuchten Fallgestaltung realisiert wird.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Durch die Festsetzungen sollen die für ein beabsichtigtes Nahversorgungszentrum typischen Nutzungen ermöglicht werden. Ferner können durch die Festsetzungen bestehende Nutzungen innerhalb des Bestandsgebäudes im Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 planungsrechtlich gesichert werden.

Um dem Ziel der Nahversorgung und den Anforderungen der Verträglichkeitsanalyse gerecht zu werden, sind Einschränkungen zu den Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Sondergebiet vorgenommen worden. Im Sinne der Nahversorgungsfunktion sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Roetgener Liste im Hauptsortiment zulässig. Ferner sind ergänzend Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zulässig, da durch diese Betriebe keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und durch die Festsetzung die bestehenden Strukturen (Matratzen Concord) gesichert werden. Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment wird auf maximal 3.300 m² begrenzt. Ferner werden Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Betriebsformen gemäß der Verträglichkeitsanalyse festgesetzt.

Auf Grund aktueller Rechtsprechung ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig (BVerwG v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07). Da jedoch in dem vorliegenden Fall ein Vorhaben durch einen Vorhabenträger in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, kann die zuvor benannte Rechtsprechung berücksichtigt werden und eine Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels Anwendung finden.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan begrenzt, so dass eine Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt werden kann und keine Konkurrenz zum Hauptzentrum sowie zu den zentralen Versorgungsbereichen der

Nachbargemeinden entsteht. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m² begrenzt, um die für die jeweiligen Betriebsformen typischen zentrenrelevanten Randsortimente zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen sind daher in Summe max. rd. 500 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Aus zuvor benanntem Beweggrund sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet hierbei ein Blumenladen bis 60 m² Verkaufsfläche. Der Blumenladen, der hinsichtlich seines Sortimentes gemäß der Roetgener Liste ein zentrenrelevantes Sortiment aufweist, soll das Angebot im Nahversorgungszentrum abrunden, gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Verkaufsfläche sichergestellt, dass hier kein Standort ausgebildet wird, der das Hauptzentrum der Gemeinde Roetgen gefährdet.

Neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Einzelhandelsbetrieben ist die planungsrechtliche Sicherung vorhandener gewerblichen Strukturen im Plangebiet beabsichtigt. Die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) sollen im Plangebiet in ihren Bestand durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Erneuerungen der vorhandenen Betriebe und Anlagen sind daher auch allgemein zulässig. Geringfügige Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, um den ansässigen Betrieben eine Zukunftsperspektive am Standort bieten zu können. Durch die Festsetzung kann für die benannten Betriebe ein erweiterter Bestandsschutz erzielt werden, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt in den übrigen Teilen des Plangebietes gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und über Höhenfestsetzungen bestimmt. Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben (eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche) gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Die vorgenommenen Höhenfestsetzungen im Plangebiet sollen insbesondere ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen ermöglichen. Durch die Höhenfestsetzungen kann insbesondere auf die Bebauung längs der Faulenbruchstraße eingegangen werden, somit kann eine Einbindung der geplanten Bebauung in den Kontext der bestehenden Bebauung längs der Faulenbruchstraße gewährleistet werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das sonstige Sondergebiet soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um einen Baukörper von über 50 m errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

Nördlich der zentralen Stellplatzanlage, im Bereich des geplanten Vollsortimenters, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Dachvorsprünge und Überdachungen in einem begrenztem Maß zugelassen, um eine Flexibilität für den späteren Eingangsbereich vorhalten zu können.

3.4 Garagen, Stellplätze

Die Kundenparkplätze des geplanten Nahversorgungszentrums sollen im sonstigen Sondergebiet weitgehend im Innenhof angeordnet werden. Diese Stellplatzanlage liegt im Zentrum des Vennhofs und soll von der neuen Gebietserschließung aus erschlossen werden. Es sind ca. 150 Stellplätze vorgesehen. Ferner sind längs der Bundesstraße weitere Stellplätze analog der heutigen Situation geplant. Mitarbeiterstellplätze (StM) sind im Südosten des Plangebietes gesondert gekennzeichnet, um hier bereits auf Ebene des Bebauungsplanes die weniger frequentierten Mitarbeiterstellplätze zu sichern.

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um die Organisation der Stellplätze und der davon ausgehenden Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigen zu können. Ferner sollen die westliche und nördliche Flanke nicht durch Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden.

3.5 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugbiet ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung soll eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

3.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Nahversorgungsstandortes soll vorwiegend über einen neuen Anschluss an die Bundesstraße B 258 innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Planung als auch die Erschließungskonzeption mit dem Landesbetrieb NRW an mehreren Terminen besprochen. Im Nachgang wurde ein Verkehrsgutachten⁵ erstellt, in dem insgesamt 6 Erschließungsvarianten untersucht wurden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll auf Empfehlung des Gutachters die Variante 4 des Verkehrsgutachtens umgesetzt werden. Die Funktionsfähigkeit der vom Gutachter empfohlenen Erschließungsvariante gegeben ist. Die vom Verkehrsgutachter empfohlene Variante sieht vor, dass die geplante Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums an die Bundesstraße B 258 angebunden wird, diese Anbindung aber auf das Linkseinbiegen von der Stellplatzanlage auf die Bundesstraße B 258 in Fahrtrichtung Südosten verzichtet wird. Dafür wird bei dieser Variante das Ausfahren auf die Faulenbruchstraße ausschließlich nach rechts in Richtung Bundesstraße B 258 zugelassen, so dass Kunden und Besucher das Plangebiet ohne Umwege anfahr-

ren und auch wieder in Richtung Süden zurückfahren können. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan durch Ein- und Ausfahrtsbereiche aufgenommen worden. In dem mit 1 gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich sind gemäß Verkehrsgutachten lediglich Ausfahrten in südlicher Richtung zulässig. Der mit 2 gekennzeichnete Ein- und Ausfahrtsbereich ist ausschließlich für Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Hierdurch soll Parkraum für die Mitarbeiter gesichert werden. Der Verkehrsgutachter kommt bei der vorliegenden Variante zu dem Ergebnis, dass die Qualität des Verkehrsablaufes für die neue Hauptanbindung an die Bundesstraße insgesamt mit der Stufe B im Bereich der Anbindung an die Bundesstraße zu bewerten ist. Die Stufe B entspricht gemäß dem Gutachten einer guten Qualität des Verkehrsablaufes. Die Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrstechnischen Anbindung ist somit gegeben. Die Bewertung des Knotenpunktes Faulenbruchstraße / Bundesstraße kann unter Berücksichtigung einer Ertüchtigung mittels Lichtsignalanlage deutlich verbessert werden und somit bei Umsetzung der Planung eine zufrieden stellende Qualitätsstufe (Stufe C) erlangen. Es ist demnach gegenüber der heutigen Situation durchaus auch eine Verbesserung des Verkehrsablaufes in dem Knotenpunkt Faulenbruchstraße / Bundesstraße zu bilanzieren. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes auf der Bundesstraße ist bei dieser Variante nicht zu befürchten. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wurde nach gemeinsamer Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW die Erschließung dahingehend optimiert, dass die südlich der Bundesstraße gelegenen Grundstücke in die Betrachtung der Verkehrabwicklung mit einbezogen wurden. Durch einen neuen Linksabbiegestreifen auf der Bundesstraße aus Richtung Aachen kommend, werden die Linksabbiegebeziehungen der südlich der Bundesstraße gelegenen Grundstücke weitgehend unterbunden. Die Erschließung kann jedoch über die bestehenden Zufahrten jeweils mit einer Rechtsein- und Rechtsausfahrt erhalten bleiben. Ferner wird auf der Bundesstraße von Monschau aus kommend ein weiterer Linksabbiegestreifen für die Einfahrt der Gebäude Bundesstraße 118 bis 122a vorgehalten. Ein direktes Linksabbiegen von den Grundstücken Bundesstraße Nr. 116 sowie Nrn. 118 – 122a wird zukünftig nicht möglich sein, jedoch wird im Kreuzungsbereich Bundesstraße/Faulenbruchstraße eine Aufweitung vorgesehen, um eine ausreichende Wendemöglichkeit (U-Turn) zu ermöglichen. Somit können die ausfahrenden Verkehre der Gebäude Bundesstraße Nrn. 116 – 122a, welche in Richtung Aachen fahren möchten, über den Knotenpunkt Bundesstraße/Faulenbruchstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit der beiden Zufahrten südlich der Bundesstraße B 258 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis⁵, dass diese jeweils mit einer zufrieden stellenden Qualität (Stufe C) bewertet werden können. Um die zuvor benannte Aufweitung im Knoten Bundesstraße/Faulenbruchstraße zu ermöglichen, ist eine geringfügige Anpassung der Bushaldebucht notwendig. Diese Detailspekte werden in der weiteren Erschließungsplanung geregelt.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sind entsprechende ausreichende Aufstelllängen für die Linksabbiegefahrstreifen vorzusehen. Für die neue Einfahrt ins Plangebiet wird für den Linksabbiegestreifen von Aachen aus kommend eine Rückstaulänge von 6 Fahrzeugen durch den Verkehrsgutachter angegeben. Für den neuen Linksabbieger auf der Bundesstraße aus Monschau aus kommend ist lediglich eine Aufstelllänge für 2 Fahrzeuge zu be-

⁵ IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrsliche Untersuchung zum Nahversorgungszentrum „Im Vennhof“ in Roetgen

⁶ IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Bebauungsplan Nr. 7 „Im Vennhof“, Nahversorgungszentrum Roetgen – Leistungsnachweis zur Stellplatzanbindung an die B 258, Dezember 2010

rücksichtigen. Insgesamt ist festzustellen, dass eine Anbindung der Stellplatzanlage an die Bundesstraße B 258 in der Form der Erschließungsvariante, wie zuvor benannt, zu keinerlei Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes im Zuge der Bundesstraße B 258 führen wird. Auch ist unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit festzustellen, dass die Erschließung der Stellplatzanlage mit einer neuen Einmündung auf der Bundesstraße B 258 eine Knotenpunktsform mit einem sehr niedrigen Unfallrisiko erhält. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Knotenpunktstrom mit dem größten Unfallrisiko das Linksabbiegen von der Stellplatzanlage auf die B 258 nicht zugelassen wird, so dass das potenzielle Unfallrisiko auf einem sehr niedrigen Niveau bleibt. Bestehende Linksabbiegebeziehungen von den Grundstücken südlich der Bundesstraße werden durch einen neuen Linksabbiegestreifen neu geordnet bzw. zum Teil auch unterbunden. Ferner werden durch die neue Wendemöglichkeit im Knotenpunkt Bundesstraße / Faulenbruchstraße Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation erwartet. Somit ist gegenüber der Bestandssituation hier ein bestehender potenzieller Gefahrenpunkt gebannt.

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 Untersuchung⁷ erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet notwendig sind.

Verkehrslärm

Das Plangebiet kann hinsichtlich der Gebietsausweisung in Bezug auf die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 als Gewerbegebiet eingeordnet werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten werden. Am Tag werden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 3 dB(A) und nachts bis 6 dB(A) verzeichnet. Aus diesem Grund werden für den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich besondere schalltechnische Anforderungen an Außenbauteile. Für das gesamte Plangebiet ist Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 als Mindestanforderung definiert. Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.

⁷ Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Faulenbruchstraße in Roetgen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	ab 80	²⁾	²⁾	50
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S (W+F) / SG=0,8$)

Auf Grund der bestehenden Anforderungen nach Energieeinsparungsverordnung sind ohnehin z.B. Fenster zu verwenden, die wegen ihrer wärmedämmenden Eigenschaften auch schalldämmende Wirkungen besitzen, die i. d. R. bereits der Schallschutzklasse III nach DIN 4109 entsprechen.

Da bei der geplanten Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 keine Anpassung von Fahrbahnen, Abbiegespuren etc. vorgesehen sind, werden keine wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen im Sinne der 16. BImSchV verzeichnet. Folglich entfällt eine detaillierte Prüfung der Verkehrslärmimmissionen nach der 16. BImSchV.

Gewerbelärm

In Bezug auf den durch die Umsetzung des Planvorhabens prognostizierten Gewerbelärms kann im Ergebnis der Untersuchung festgestellt werden, dass an den Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm verzeichnet werden. Lediglich am Immissionsort 7 im Bereich der östlichen Faulenbruchstraße wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags ausgeschöpft. Das Kriterium der TA-Lärm für kurzfristige Geräuschspitzen wird deutlich an allen Immissionsorten eingehalten. Aus diesem Grund sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die geplante Zufahrt von der Bundesstraße sind Auswirkungen für das westlich benachbarte Gebäude zu erwarten. Zwar liegen für den betroffenen Immissionsort 3 und 4 die ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, jedoch ist entlang der Grundstücksgrenze eine aktive Lärmschutzmaßnahme vorgesehen, um Neben einer Minderung der gewerblichen Lärmimmissionen auch visuelle Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums zu verringern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit entlang der Grundstücksgrenze eine ca. 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Die Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte vor dem Hintergrund einer worst-case-Betrachtung. Es können daher nach Umsetzung der Planung voraussichtlich geringere Lärmimmissionen erwarten werden. Ferner bedingen die Ausführung des Deckbelags der Zufahrten im Falle von einer Asphaltbauweise geringere Beurteilungspegel. Durch die geplante Lärmschutzwand im Westen des Plangebietes sind ferner geringere Beurteilungspegel für das Nachbargebäude zu erwarten.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und der Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen direkter Umgebung in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

3.8 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet sind an den entsprechend gekennzeichneten Flächen hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18. Des Weiteren sind im Plan Pflanzgebotflächen festgesetzt, welche mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens zweizeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 100-150. Die zuvor beschriebenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Plangebietes und sollen dazu beitragen, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung einfügt.

3.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Um ein homogenes städtebauliches Siedlungsbild zu schaffen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind im festgesetzten Sondergebiet unzulässig.

Um von der Lage unmittelbar an der Bundesstraße profitieren zu können und auf den Standort des geplanten Nahversorgungszentrums aufmerksam zu machen und ihn zu markieren, wird im sonstigen Sondergebiet maximal ein Werbepylon zugelassen. Durch die Beschränkung der Höhe dieses Pylons auf 5,0 m, bezogen auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes vermieden.

Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar an der Bundesstraße, in einem integrierten Bereich der Gemeinde Roetgen, und die Nähe zur Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden.

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 kann.

Bei der Umsetzung der Planung ist die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerkes beabsichtigt, um den wesentlichen Energiebedarf (Strom, Wärme) zu decken. Ferner ist ergänzend die Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik für das Vorhaben denkbar. Somit soll den Anforderungen einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung Rechnung getragen werden. Im Rahmen Durchführungsvertrages erfolgt eine weitere Konkretisierung der Versorgung.

4.2 Niederschlagswasser, Abwasser

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept⁸ erarbeitet. Da Teile des Plangebietes erstmals bebaut bzw. versiegelt werden, wurde im Sinne des § 51a LWG NRW die Möglichkeit zur Entwässerung überprüft. Auf Grund der in Roetgen bekannten Bodensituation kann eine Versickerung oder Verrieselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen werden. Es ist daher eine Entwässerung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation vorgesehen. In diesem Fall ist die Niederschlagswassermenge gedrosselt an die Mischwasserkanalisation zuzuführen, es ist daher innerhalb des Plangebietes eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Als weitere Möglichkeit verbleibt die Einleitung des Niederschlagswassers oder Teile des Niederschlagswassers in einen vorhandenen Wegeseitengraben, welcher bereits als Vorflut fungiert. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung wird die Entwässerung im Detail abgestimmt. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Entwässerung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der Mischwasserkanalisation im Bereich der Faulenbruchstraße zugeführt werden.

5. Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

6. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁹ erarbeitet, der die Eingriffe bilanziert und geeignete Kompensationsmaß-

⁸ Krott Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Tiefbau und Verkehrswesen, Bauvorhaben: Erschließung Nahversorgungszentrum „Im Vennhof“ Faulenbruchstraße in Roetgen B-Plan Nr. 7, Entwässerungskonzept, Roetgen 21.09.2010

⁹ ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7, Gemeinde Roetgen, Dezember 2010

nahmen vorschlägt. Für die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck angewendet.

Für die straßenzugewandten Bereiche des Plangebietes wird bereits durch die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser potenzielle Eingriff wurde im Rahmen der Innenbereichssatzung bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Daher werden die Flächen der Innenbereichssatzung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag gesondert betrachtet. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden anhand des in der Örtlichkeit kartierten Bestandes bewertet.

Im Ergebnis der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 34.015 ökologischen Werteeinheiten zu verzeichnen. Die Kompensation des Eingriffs soll über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen abgegolten werden.

7. Kosten und Durchführung der Planung

Für die Gemeinde Roetgen ergeben sich durch die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Im Durchführungsvertrag werden die weiteren Details zur Übernahme der entstehenden Kosten geregelt.

Die Umsetzung der Planung soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unmittelbar erfolgen. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass Baurecht im ersten Halbjahr des Jahres 2011 geschaffen werden kann. Demnach kann mit dem Neubau ab Sommer 2011 begonnen werden.

TEIL B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet. Dieses Nahversorgungszentrum soll eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.300 m² einschließen und durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt sowie ergänzende, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gebildet werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Roetgen. Mit der Planung soll das Plangebiet für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorbereitet werden.

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.

Derzeit existiert für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. § 35 BauGB.

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

REGIONALPLAN

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt teilweise (nordwestlicher Bereich) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Stolberg – Roetgen“ der Städteregion Aachen. Der Landschaftsplan IV 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. Diese sind Teil des geschützten Landschaftsbestandteiles 2.4-52 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-17“.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der südliche Bereich des Plangebietes entlang der Bundesstraße (B 258) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dieser Be-

reich 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.

Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ermöglichen nicht die beabsichtigte Entwicklung des geplanten Nahversorgungszentrums am Standort. Somit sollen mit der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden.

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend aufgestellt und im Laufe des Verfahrens stetig fortgeschrieben und ergänzt. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Im Umweltbericht wird zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und in den einzelnen Schutzgütern zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung von möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte des Umweltberichtes aufgeführt und dargestellt.

Neben dem Umweltbericht wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Für das Plangebiet werden der Realbestand und die Neuplanung in der Eingriffsbewertung herangezogen. Anders verhält es sich für die Flächen innerhalb der Innenbereichssatzung, für die bereits ein Eingriff bilanziert und durch Maßnahmen im Rahmen der Innenbereichssatzung weitgehend kompensiert ist. Die Bewertung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Froelich/Sporbeck.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für das Schutzgut Mensch sind Geruchs, Lärm- und Lichtimmissionen von Bedeutung. Geruchsmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Gewerbenutzungen und die Straßenstränge zu erwarten. Die Belastung ist im Bestand jedoch als gering anzusehen.

Die Lärmsituation gilt als vorbelastet, da die Bundesstraße B 258, als hauptsächlicher Lärmemittent, südlich des Plangebiets, schon im Bestand vorhanden ist. Ferner sind durch den Anlieferverkehr der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gewerbliche Lärmimmissionen zu vernehmen.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung des Plangebietes sowie auf Grund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 258 sind Lichtquellen im Bestand zu finden, die auf das Plangebiet einwirken.

Auswirkungen:

Erheblich negative Auswirkungen in Bezug auf Geruchs- und Lichtimmissionen können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Zwar können durch die Umsetzung der Planung Erhöhungen von Geruchs- und Lichtimmissionen erwartet werden, jedoch schirmt sich auf Grund der Gebäudekonzeption die geplante Bebauung gegenüber den umliegenden Nutzungen weitgehend ab. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Nutzung geht eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen einher. Ferner geht durch die Umsetzung der Planung die Zunahme von gewerblichem Lärm einher. 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 Untersuchung erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet notwendig sind.

Das Plangebiet kann hinsichtlich der Gebietsausweisung in Bezug auf die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 als Gewerbegebiet eingeordnet werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten werden. Am Tag werden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 3 dB(A) und nachts bis 6 dB(A) verzeichnet. Aus diesem Grund werden für den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.

Da bei der geplanten Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 keine Anpassung von Fahrbahnen, Abbiegespuren etc. vorgesehen sind, werden keine wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen im Sinne der 16. BImSchV verzeichnet. Folglich entfällt eine detaillierte Prüfung der Verkehrslärmimmissionen nach der 16. BImSchV.

In Bezug auf den durch die Umsetzung des Planvorhabens prognostizierten Gewerbelärms kann im Ergebnis der Untersuchung festgestellt werden, dass zwar eine Erhöhung der Beurteilungspegel verzeichnet werden kann, an den Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes werden jedoch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm verzeichnet. Lediglich am Immissionsort 7 im Bereich der östlichen Faulenbruchstraße wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags ausgeschöpft. Das Kriterium der TA-Lärm für kurzfristige Geräuschspitzen wird deutlich an allen Immissionsorten eingehalten. Aus diesem Grund sind keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Durch die geplante Zufahrt von der Bundesstraße sind Auswirkungen für das westlich benachbarte Gebäude zu erwarten. Zwar liegen für den betroffenen Immissionsort 3 und 4 die ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, jedoch ist entlang der Grundstücksgrenze eine aktive Lärmschutzmaßnahme vorgesehen, um Neben einer Minde-

rung der gewerblichen Lärmimmissionen auch visuelle Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums zu verringern.

Die Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte vor dem Hintergrund einer worst-case-Betrachtung. Es können daher nach Umsetzung der Planung voraussichtlich geringere Lärmimmissionen erwarten werden. Ferner bedingen die Ausführung des Deckbelags der Zufahrten im Falle von einer Asphaltbauweise geringere Beurteilungspegel. Durch die geplante Lärmschutzwand im Westen des Plangebietes sind ferner geringere Lärmimmissionen für das Nachbargebäude zu erwarten.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und der Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen direkter Umgebung in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind in der Summe im gesamten Plangebiet zum derzeitigen Zeitpunkt als nicht erheblich anzusehen, da innerhalb des Plangebietes schon eine gewerbliche Vorprägung besteht und die Einwirkungen der Bundesstraße B 258 im Bestand existent sind. Ferner ist bei Umsetzung der Planung ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können. Auf Grund des auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms von der Bundesstraße sind Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

BIOTOPE

Beschreibung:

Geprägt ist das Plangebiet durch die bestehenden gewerblichen Strukturen im Süden sowie die Grünlandflächen im Nordwesten des Plangebietes. Im Kreuzungsbereich befindet sich ein bestehender Gebäudekomplex, im Vorbereich sowie auf dessen nördlicher Seite sind bereits versiegelte Flächen durch Zufahrten und Stellplätze vorhanden. Ferner befindet sich im Südwesten des Plangebietes ein unbewohntes Wohngebäude mit entsprechend versiegelten Bereichen. Hochwertige Biotopstrukturen sind derzeit nicht zu finden. Einzelne Feldgehölze befinden sich innerhalb des Plangebietes, ansonsten zeichnen sich die Freibereiche durch Grünlandflächen aus. Gemäß der Landschaftsinformationssammlung @Linfos ist der nordwestliche Teil des Plangebietes innerhalb des Biotopkatasters mit dem Eintrag BK-5303-038 eingetragen. Zu dem BiotopEintrag wird auf die bedeutenden Windschutzhecken für die Natureinheit hingewiesen. Im weiteren nordwestlichen Anschluss außerhalb des Plangebietes sind jedoch hochwertigere Biotopstrukturen zu finden. Hier ist ein Wechsel aus prägenden Gehölzen (Windschutzhecken) und einer offenen Landschaft zu erkennen.

Auswirkungen:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft geschehen in der Überplanung der bisherigen Grünlandflächen. Innerhalb des Plangebietes ist die Ausprägung der Windschutzheckenlandschaft nicht bzw. nur in Ansätzen vorhanden. Schwerpunkte dieser Landschaftsstrukturen befinden sich au-

ßerhalb des Plangebietes. Grundsätzlich geht mit der Planung der Verlust von Biotopen einher. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht grünordnerische Maßnahmen vor, es sind Baum- sowie Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes zur Durchgründung des Plangebietes vorgesehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt. Für die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wird das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck angewendet. Im Ergebnis der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 34.015 ökologischen Werteinheiten zu verzeichnen. Die Kompensation des Eingriffs soll über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen abgegolten werden.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können durch eine Kompensation mittels des Ökokontos ausgeglichen werden.

ARTENSCHUTZ

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Fledermäusen und Vögel durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz- Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 5303 (Roetgen) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für Säugetiere, Amphibien und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig und/oder schlecht bewertet worden. In der Einzelbetrachtung (Art-für-Art-Betrachtung) wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Amphibien

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der Beschaffenheit für die Gruppe der Amphibien als grundsätzlich ungeeignet dar. Insbesondere fehlen den Arten Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Springfrosch und Kammmolch entsprechende Biotopstrukturen wie (Klein-)Gewässer. Demnach ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet unwahrscheinlich. Auch sind im direkten Umfeld des Plangebietes keine Gewässer vorhanden, dem Plangebiet wird demnach keine Bedeutung als Wanderterritorium zugeordnet.

Säugetiere (Fledermäuse)

Ein Vorkommen des Europäischen Biebers, der Wildkatze und der Haselmaus kann im Plangebiet auf Grund der Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Sehr wahrscheinlich ist das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten, insbesondere der Zwergfledermaus, in den nordwestlich anschließenden Freiraumbereichen außerhalb des Plangebietes, welche potenziell einen Lebensraum und ein Jagdrevier von hoher Attraktivität darstellt. Aber auch innerhalb des Siedlungsbereichs ist mit dem Auftreten von Arten, welche an den Menschen angepasst sind, zu rechnen. Im Plangebiet fehlt jedoch ein geeigneter Altbaumbestand für die potenziellen Arten. Vor diesem Hintergrund sind die gehölzfreien Flächen des Plangebietes lediglich als Jagdrevier von Bedeutung. Im Falle der Überplanung und eines Vorkommens potenzieller Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate insbesondere nordwestlich des Plangebietes zur Verfügung. Auch bestehen an den vorhandenen Baukörpern keine geeigneten Lebensräume bzw. Anzeichen für das Vorkommen von Fledermäusen.

Vögel

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der an das Plangebiet angrenzende stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten enthält. Im Plangebiet sind selbst nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden. Jedoch ist durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Auslauffläche für Hunde und Katzen, Kfz-Verkehr usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte stark einschränken, die Eignung der gehölzfreien Flächen sogar ausschließen. Im Rahmen der Begehung der Flächen des Plangebietes wurden typische siedlungsangepasste Vogelarten vorgefunden, Nist oder Brutstätten wurden jedoch nicht vorgefunden. Es wird daher erwartet, dass die angetroffenen Arten das Plangebiet in Teilen als Nahrungshabitat nutzen. Im Falle der Überplanung und eines Vorkommens potenzieller Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate insbesondere nordwestlich des Plangebietes zur Verfügung.

Schmetterlinge

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen für die planungsrelevante Art Blauschillernder Feuerfalter keinen typischen Lebensraum, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Insbesondere fehlen im Plangebiet geeignete Pflanzenbestände (Schlangenknöterich), auf die die Art angewiesen ist sowie Gehölzflächen, welche Windschutz bieten.

Reptilien

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen keinen typischen Lebensraum, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Daneben sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Auswirkungen:

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten ist festzuhalten, dass die im Nordwesten gelegenen Vegetationsflächen potenzielle Lebensräume für typische siedlungsnahe Arten sind. In einer Ersteinschätzung im Frühjahr 2010 konnten keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Das Plangebiet selbst fungiert nicht als Austauschraum. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass längs der ehem. Vennbahntrasse ein Verbindungskorridor für

Arten erkannt werden kann. Durch die Umsetzung der Planung wird dieser potenzielle Korridor nicht tangiert.

Insgesamt entsteht durch das Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten, da die Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte der lokalen Populationen nicht betroffen sind und in unmittelbarer Nähe hochwertige Biotopstrukturen vorhanden sind.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet kann zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs-, Nist- und Brutstätten sind im Plangebiet zum derzeitigen Kartierungs- und Kenntnisstand jedoch nicht vorhanden. Folglich sind potenziell anzutreffende Arten lediglich als Durchzügler oder Nahrungsgäste zu bewerten. Ferner wurden in einer Recherche in der „Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen keine Anhaltspunkte für planungsrelevante Arten gefunden.

Durch die vorgestellte Planung wird zum momentanen Kartierungs- und Kenntnisstand keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Die lokale Population wird nach vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht nachteilig beeinträchtigt.

Ergebnis:

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

3.3 Schutzgut Boden und Wasser

Beschreibung:

Der vorherrschende Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW ist ein typischer Pseudogley. Die Bodentypen im Plangebiet sind weitgehend als nicht besonders schützenswert klassifiziert. Die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes werden jedoch in der digitalen Bodenkarte NRW als besonders schützenswürdige Böden (Stauäseeböden) bewertet. Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

Die natürlichen Bodentypen sind durch die Überformung des Geländes im südlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes nicht mehr vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet vor diesem Hintergrund als vorbelastet anzusehen ist.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasser bzw. zur Grundwassertiefe liegen derzeit nicht vor.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Insgesamt kommt es zu einer größeren Versiegelung. Entsprechend ist damit der Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine Eingriffe durch die Planung vorbereitet, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dessen Umfang die Entwässerungssituation des Plangebietes in Bezug auf Nieder-

schlags- und Schmutzwasser betrachtet wurde. Aufgrund von Erfahrungswerten in der Ortslage Roetgen kann eine ortsnahe Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers ausgeschlossen werden. Im Plangebiet ist eine Rückhaltung zu errichten und das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation oder alternativ in einen bestehenden Seitengraben als Vorflut einzuleiten.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet.

3.4 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Im Bestand bilden die offenen und gehölzfreien Flächen im Plangebiet potenziell die Möglichkeit der Kaltluftproduktion. Gehemmt wird dies durch die bebauten Flächen und die versiegelten Stellplatzflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Austausch der Kaltluft in die umliegenden Siedlungsbereiche geschieht.

Im Bestand wirken durch Straßenverkehr Luftverunreinigungen auf die Umgebung und somit auch auf das Plangebiet ein. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Grünlandflächen nordöstlich des Plangebietes sind allerdings keine bedeutsamen Schadstoffbelastungen erkennbar.

Großräumig betrachtet, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung in klimatischer Sicht zu, da die Flächen zu geringwertig sind und bedeutende Austauschbeziehungen fehlen.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung im Plangebiet ist eine geringfügige Erwärmung zu erwarten. Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums ist grundsätzlich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, wodurch auch die Schadstoffbelastung ansteigt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens der Bundesstraße (B 258) nehmen die zusätzlichen Verkehre nur einen geringen Anteil ein. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft / Klima sind daher nicht zu erwarten. Die Bebauung wird nach neuesten Wärmestandards (Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) gebaut werden, so dass hier keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Situation wirken. Ferner werden grünordnerische Maßnahmen wie Baum- oder Heckenpflanzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die sich durch z.B. Beschattung und Filterwirkung günstig auswirken.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes ist bei Realisierung der Planung nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten.

3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum

Beschreibung:

Das Siedlungsbild ist überwiegend geprägt durch die parallel zu den Straßen vorhandene Bebauung. Dabei sind längs der Bundesstraße grundsätzlich größere und höhere Gebäude zu vernehmen. Längs der im Umfeld vorhandenen Erschließungsstraßen sind primär Wohngebäude in geringerer Höhe und Dichte errichtet. Der Kreuzungspunkt Bundesstraße B 258 / Faulenbruchstraße wird durch den bestehenden Gebäudekomplex innerhalb des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite durch eine markante Bebauung markiert.

Die von den Straßen abgewandten Flächen sind durch Gartenbereiche und Grünlandflächen geprägt. Hier bestimmen im weiteren Umfeld des Plangebietes auch Windschutzhecken das Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Durch die neu geplanten Nutzungen wird sich das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild verändern. So werden die neuen Einzelhandelsflächen einen entsprechenden Einfluss auf das Landschaftsbild ausbilden. Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen vorgesehen, welche eine Eingründung mittels Baum- und für Roetgen typischen Heckenpflanzungen bewirken. Insgesamt wird der Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 durch die Planung eines Nahversorgungszentrums stärker betont. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden in diesem Bereich wird somit ein erster markanter baulicher Auftakt an diesem Kreuzungspunkt geschaffen.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet.

3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vor.

Auswirkungen:

Da keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet.

Ergebnis:

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

3.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land-schafts-bild
Mensch		○	○	○	○	○
Tiere / Pflanzen	○		○	○	○	○
Boden	○	○		○	○	○
Wasser	○	○	○		○	○
Klima / Luft	○	○	○	○		○
Land-schafts-bild	○	○	○	○	○	

○ = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung sind nicht ersichtlich.

3.8 Eingriffsbilanzierung - Kompensationsbedarf

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich an § 34 bzw. § 35 BauGB.

Durch die Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Eingriffe bilanziert und geeignete Kompensationsmaßnahmen vorschlägt. Grundlage für die Erfassung des Wertes des betroffenen Plan- bzw. Eingriffsraumes ist eine Biotoptypenkartierung. Der vorliegende Untersuchungsraum wurde im März / April 2010 kartiert. Für die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Bewertungsverfahren nach Froehlich/Sporbeck angewendet.

Für die straßenzugewandten Bereiche des Plangebietes wird bereits durch die Innenbereichs-satzung der Gemeinde Roetgen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser

potenzielle Eingriff wurde im Rahmen der Innenbereichssatzung bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Daher werden die Flächen der Innenbereichssatzung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag gesondert betrachtet. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden anhand des in der Örtlichkeit kartierten Bestandes bewertet.

Im Ergebnis der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 34.015 ökologischen Werteeinheiten zu verzeichnen. Die Kompensation des Eingriffs soll über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen abgegolten werden.

4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) würde die Fläche im Süden voraussichtlich weiter durch Gewerbe genutzt werden. Jedoch stellt sich die derzeitige Situation aus städtebaulicher Sicht als nicht befriedigend dar. Die Weiterentwicklung Roetgens an diesem Standort würde stagnieren. Der nördliche Bereich des Plangebietes würde sich weiter als Grünladfläche darstellen. Ggf. würde sich eine weitere wohnbauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksflächen gemäß § 34 BauGB einstellen.

Diese Entwicklung würde, wie auch bei der Realisierung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“, zum Teil negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben. So würde auch im Fall einer wohnbaulichen Entwicklung Fläche versiegelt und somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Allerdings ist bei der Realisierung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ in der Regel mit einem höheren Versiegelungsgrad als bei einer wohnbaulichen Nutzung zu rechnen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist festzuhalten, dass auch bei einer wohnbaulichen Entwicklung von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auszugehen wäre, womit die Erhöhung von Lärmimmissionen und Luftverunreinigungen einhergeht. Diese Zunahme des Kfz-Verkehrs wäre im Vergleich zu der Realisierung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ jedoch verhältnismäßig gering.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe und zur Verringerung sowie Vermeidung sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu formulieren. Der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Kompensationsbedarf soll über das Ökokonto abgegolten werden. Es kann daher eine vollständige Kompensation der mit der Planung in Zusammenhang stehenden Eingriffe erbracht werden.

Zwar werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verringerung im Bebauungsplan direkt vorgesehen, durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist jedoch eine Verringerung des Eingriffs für die Schutzgüter Landschaft / Landschaftsbild zu bilanzieren. Ferner ist durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Verringerung der Eingriffsintensität in Boden, Natur und Landschaft zu verzeichnen. Durch die vorgesehene Lärmschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze kann eine Verringerung der Lärmimmissionen sowie möglicher visueller Störfaktoren für das Nachbargrundstück dargestellt werden.

6. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

7. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung ausgeführt wurde, ist die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes innerhalb der Ortschaft Roetgen beabsichtigt. Im Vorfeld der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Machbarkeitsstudie zu dem Nahversorgungsstandort Roetgen erstellt. Diese Studie hat mögliche Standorte innerhalb des Siedlungszusammenhangs analysiert und nach bestimmten Kriterien bewertet. Im Ergebnis konnte der Standort an der Faulenbruchstraße / Bundesstraße B 258 allein als möglicher Standort für ein Nahversorgungszentrum herausgefiltert werden. Somit kommen auch keine anderen Nutzungsmöglichkeiten in Betracht, da die Nahversorgung innerhalb des östlichen Teilbereichs der Ortschaft Roetgen gesichert werden soll.

8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten traten in der Zusammenstellung und Bewertung der Umweltbelange nicht auf. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ und stellt die Zusammenfassung der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Sachverhalte dar.

Die relevanten Umweltfolgen wurden zum Teil auf der Grundlage allgemeiner Annahmen bewertet. Durch Gutachten zu verschiedenen Themenfeldern konnten zudem verlässliche Aussagen getroffen werden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen.

9. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB ist es das Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (der Gemeinde), im Rahmen des sog. „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Durch die Planung ist derzeit von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Demzufolge sind gemäß § 4c Baugesetzbuch keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet und es soll dem Bedarf an Nahversorgung für die Roetgener Bevölkerung entsprochen werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotop-typen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe bis mittlere Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verkehrslärm, Geruchsimmissionen	gering - mäßig
Pflanzen / Tiere	Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung	gering
Boden	Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung	mäßig
Wasser	Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser	gering
Luft / Klima	Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Hausbrand und Verkehr	gering
Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes	mäßig
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Denkmäler / Bodendenkmäler bekannt	-
Wechselwirkungen	./.	./.

11. Literaturverzeichnis

- BBE RETAIL EXPERTS UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO.KG: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gemeinde Rortgen, Köln, November 2008
- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585
- BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- FUTURA CONSULT DR. KUMMER, Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Roetgen - Faulenbruchstraße, Eschweiler 25.06.2010
- FUTURA CONSULT DR. KUMMER: Gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Roetgen, Faulenbruchstraße - ergänzende Stellungnahme -, 19.12.2010
- GEMEINDE ROETGEN: Flächennutzungsplan, 2005
- GEMEINDE ROETGEN: Innenbereichssatzung, 2006
- IGS INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH: Verkehrliche Untersuchung zum Nahversorgungszentrum „Im Vennhof“ in Roetgen
- IGS – INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH: Bebauungsplan Nr. 7 „Im Vennhof“, Nahversorgungszentrum Roetgen – Leistungsnachweis zur Stellplatzanbindung an die B 258, Dezember 2010
- ISR STADT UND RAUM GMBH & CO.KG: Machbarkeitsstudie Nahversorgungszentrum Roetgen, März 2010
- ISR STADT UND RAUM GMBH & CO.KG: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7, Gemeinde Roetgen, Dezember 2010
- KREIS AACHEN: Landschaftsplan IV – Stolberg / Roetgen, 2005
- KROTT INGENIEURBÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG, TIEFBAU UND VERKEHRSWESEN: Bauvorhaben: Erschließung Nahversorgungszentrum „Im Vennhof“ Faulenbruchstraße in Roetgen B-Plan Nr. 7, Entwässerungskonzept, Roetgen 21.09.2010
- KUSCHNERUS, ULRICH: Der Standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Mai 2007
- LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (@LINFOS): Internetrecherche – Quelle: <http://www.geo1.lids.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.de>, recherchiert am 10.02.2010

- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW):
Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 10.02.2010 und 03.05.2010
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW):
Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW):
Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen März 31.10.2006
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)
- PEUTZ CONSULT GMBH: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Faulenbruchstraße in Roetgen
- ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999
- ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999
- SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag
- STÄDTEREGION AACHEN (Hrsg.): Städtere regionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen. Aachen/Köln, 2008
- VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)