GEMEINDE ROETGEN
7 VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. L
„GEWERBEGEBIET ROETGEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
STAND: 08.02.2006

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Roetgen“, geändert durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bleiben auch für die 7. Änderung bestehen.

Es erfolgt eine Ergänzung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1a Abc. 3 BauGB

Externe Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine 134 m² großen Fläche außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 202) mit einer Gruppe von 33 Purpurweiden (Qualität Str. 70-90) zu bepflanzen. Diese sind freiwachsend zu entwickeln. Die Maßnahme ist spätestens in der nach Erteilung der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie ist der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen anzuzeigen und muss durch diese Behörde abgenommen werden.

Gemeinde Roetgen

7. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Gewerbegebiet Roetgen“

Entwurf
(Stand: 09.02.2006)



Planungsgruppe **MWM**

Meyer-Brandis
Winter
Mesenholl

Dipl.-Inge./ Bauassessoren
Städtebau und Verkehrsplanung
Planung-Entwurf-Ausführung

Auf der Hüls 128, 52068 Aachen - Telefon 02411500074 o. 500075 - Telefax 02411513525
E-mail plmwm@t-online de

7. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Gewerbegebiet Roetgen“
Gemeinde Roetgen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 09. Februar 2006

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 2

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 2
1.2 Rechtliche Grundlagen den Planung / Verfahren 2
1.3 Fachgutachten 2

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 2

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung 2
2.2 Bestand / Umgebung *des* Änderungsbereiches 3

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG 3

3.1 Planungsrechtliche Situation 3

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 3

4.1 Änderung der Planzeichnung 3
4.2 Textliche Festsetzungen 4
4.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen 4

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 5

6. UMWELTPRÜFUNG 5

7. FLÄCHENBILANZ 5

8. MASSNAHMEN, KOSTEN .FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG 5

9. ANLAGEN / ABWÄGUNGSMATERIALIEN 6

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Zie und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Firma Hellweg beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 'Gewerbegebiet Roetgen' eine neue Werkhalle in Ergänzung der bereits bestehenden Gewerbehalle zu realisieren. Die geplante Erweiterung findet auf Flächen der Firma Hellweg statt und erfasst zum größten Teil bereits im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbeflächen.

Der vorgesehene Hallenbau überplant jedoch einen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen, so dass eine Bebauungsplanänderung mit Rücknahme des Grünstreifens und Vergrößerung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich erforderlich ist.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gern. § 13 BauGB durchgeführt. Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs hat auch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Aachen der Änderung im vereinfachten Verfahren zugestimmt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Zur Beurteilung des Eingriffsumfangs wurde das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung H. Fehr mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes beauftragt (Vereinfachter Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Änderung des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Roetgen, Gewerbefläche der Firma Hellweg, Flur 13, Flurstück 372, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, H. Fehr, Stolberg, Februar 2006)

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 befindet sich in der Gemarkung Roetgen, Flur 13, am nordwestlichen Ortseingang von Roetgen. Der Bebauungsplanbereich, der das Gewerbegebiet 'Am Genagelten Stein' weiter fortsetzt, ist bereits überwiegend bebaut.

Das Grundstück des Vorhabenträgers liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Bebauungsplangrenze durchkreuzt jedoch – nach Änderung der ursprünglichen Grundstücksparzellierung – die bereits bestehende wie auch geplante Halle des Vorhabenträgers.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplangebietes von ca. 3.420 qm und in Anteilen die Flurstücke 345, 372 und 386.

Die Grenze des Änderungsbereichs verläuft

Im Norden: teilweise entlang der nordöstlichen Parzellengrenze 386

Im Osten: entlang der Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplanes

Im Süden: entlang der südlichen Parzellengrenze der Vennstraße (Parzelle 345) bzw. entlang der nördlichen Parzellengrenze des Flurstücks 44 3

Im Westen: entlang der westlichen Parzellengrenze der Straße 'Am Vennstein' (Parzelle 3453

2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird bereits gewerblich genutzt und ist mit einer Werkshalle und Bürotrakt bebaut. Hieran grenzen Lager- und Parkplatzflächen an.

Auf dem festgesetzten Grünstreifen befindet sich eine junge Brache sowie eine Baumreihe. Die Brache ist ruderalisiert, wird aber auch immer wieder gemäht, so dass keine ausdauernden Vegetationseinheiten entstehen können. Des Weiteren befinden sich auf dem Grünstreifen 3 Kopfweiden.

Der Änderungsbereich ist vollständig von Gewerbeflächen umgeben. Dies gilt auch auf der südöstlichen Seite des Grünstreifens, wo die Grenze des Bebauungsplanes unmittelbar an weitere Gewerbeflächen angrenzt.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

391 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Bekanntmachung am 30.04.1982 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan ist der Anbau einer Werkshalle im Nordosten an die bestehende Halle auf derzeitigen Lager-, Parkplatz- und Wiesenflächen bereits planungsrechtlich auf ca. ¾ der Fläche gesichert.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Änderung der Planzeichnung

Zur Realisierung der geplanten Werkhalle ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen C2) aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah hier gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 eine ungehinderte natürliche Entwicklung der Vegetation vor, eine Naturbejüngung war zu belassen.

Die Rücknahme des Pflanzstreifens ist begründet in der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks. Der Grundstückseigentümer plant eine neue Werkhalle mit Stellplätzen unmittelbar angrenzend an die bestehende Werkhalle. Alternativen zu dieser Planung scheiden aufgrund von betriebswirtschaftlichen und fertigungstechnischen Gründen aus.

Der oben beschriebene festgesetzte Grünstreifen ragt aus dem Grundstück des Gewerbebetreibenden um ca. 18 m heraus. Ba ein Verbleib des Restgrünstreifens auf diesem angrenzenden Grundstück (Parzelle 386) aus ökologischen und städtebaulichen Gründen nickt sinnvoll ist, wird der Grünstreifen vollständig aus dem Bebauungsplan entfernt. Zum Ausgleich dieses außerhalb befindlichen Restgrünstreifens wird die hier bestehende Kopfweide zum Erhalt gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB neu festgesetzt. Der vorbereitete Eingriff auf dem Nachbargrundstück 386 ist somit durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der

größere entfallende Grünstreifen wird dagegen an anderes Stelle extern ausgeglichen, siehe Kapitel 4.3.

Neben der Rücknahme des Grünstreifens wird die Baugrenze wie im übrigen Bereich auch entlang des Geltungsbereiches verlegt.

4.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, geändert durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bleiben auch weiterhin bestehen.

Die textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 7. Änderung lediglich um die Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ergänzt.

4.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist ein funktioneller Ausgleich, d.h. die Entsiegelung einer Fläche und die Schaffung gehölzbestandenen Grünlandes nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Selbst wenn auf den vorhandenen Grünflächen im Gewerbegebiet weitere Bäume gepflanzt würden, wäre die auf diesem Wege erreichbare ökologische Aufwertung äußerst gering und von entsprechend schwacher ökologischer Wirksamkeit. Vielmehr sollte zur Kompensation des Eingriffs eine andere Gemeindefläche ökologisch aufgewertet werden. Auch aufgrund der beengten Situation innerhalb des Gewerbegebietes muss auf die Möglichkeit zur Entkoppelung der Kompensationsmaßnahme vom Eingriffsort zurückgegriffen werden.

In der Gesamtbilanz entsteht durch die geplante Bebauungsplanänderung ein Kompensationsdefizit von 496 Punkten. Dieses Defizit entspricht beispielhaft bei einer Aufwertung von 3 Punkten pro m² einer Flächenforderung von 165 m². Eine entsprechende Maßnahme erfolgt in Absprache zwischen der Gemeinde Roetgen und der ULB des Kreises Aachen.

Als konkrete Maßnahme wird eine Gehölzpflanzung auf einer Fläche in der Gemeinde Roetgen an der B 258 (Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 202) festgesetzt. Hier sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20 „Töltbahn" Ausgleichspflanzungen vorgesehen, die in Absprache mit der ULB des Kreises Aachen sinnvoll ergänzt werden können. In Anlehnung an das Bebauungsplanverfahren „Töltbahn" wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche eine Aufwertung um 3,7 Punkte pro m² zugrunde gelegt. Ausgehend von einem Kompensationsdefizit von 496 Punkten resultiert daraus entsprechend eine Ausgleichsforderung von 134m². Biese Fläche soll unmittelbar östlich an ein Feuchtgebiet angrenzend, das sich in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes befindet, mit einer Gruppe von 33 Purpurweiden bepflanzt werden. Sie sollen sich freiwachsend entwickeln.

Die Maßnahme ist spätestens in der nach Erteilung der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie ist der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen anzuzeigen und muss durch diese Behörde abgenommen werden (siehe hierzu auch Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Änderung des B-Planes Nr. 7).

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Natur und Landschaftspflege

Mit dieser hier beschriebenen Bebauungsplanänderung sind geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Es handelt sich um die vollständige Entfernung der Vegetation (Bäume und Wiesenbrache) und eine weitere Versiegelung (Gebäude und am nordöstlichen Rand des Flurstücks Nr 372 Parkplätze). Zu diesen anlagenbedingten Konflikten zählt auch eine kleinklimatische Veränderung durch Erwärmung der bebauten Flächen.

Dagegen sind baubedingte und betriebsbedingte Konflikte in der bereits von Gewerbeflächen geprägten Umgebung ohne weitere Relevanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung eine Kopfweide zum Erhalt im unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück sowie durch die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche in Bebauungsplangebiet Nr. 20 kann der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Daraus folgt, dass Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.

6. UMWELTPRÜFUNG

Gern. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Änderung der Flächen mischen Alt- und Neudarstellung sieht wie folgt aus:

	Ursprungs-BP	7. BP-Änderung
Gesamtfläche Änderungsbereich ca.:	3.419 qm	3.419 qm
Gewerbegebiet ca.:	2.031 qm	2.161 qm
Grünfläche C 2 ca.:	130 qm	-----
Verkehrsfläche ca.:	1.258 qm	1.258 qm

8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Gemeinde Roetgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Roetgen, den ___.___.200C

9. ANLAGEN / ABWÄGUNGSMATERIALIEN

- Vereinfachter Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Änderung des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Roetgen, Gewerbefläche des Firma Hellweg, Flur 13, Flurstück 372, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, H. Fehr, Stolberg, Februar 2006

Vereinfachter Landschaftspflegerischer Begleitplan

zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Roetgen,
Gewerbefläche der Firma Hellweg, Flur 13, Flurstück *372*

Auftraggeber:
Bernd Hellweg, Rosentalstraße 11, 52159 Roetgen

Büro für Ökologie & Landschaftsplanung
Hartmut Fehr, Diplom-Biologe
Gut Tannenbusch 1
52223 Stolberg
Tel.: 02402-1274995
Fax: 02402-1274996
Internet: www.planungsbuero-fehr.de
e-mail: info@planungsbuero-fehr.de

Stand: Februar 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Durchführung 1
2. Darstellung des jetzigen Zustandes 1
3. Bestandsbewertung 3
4. Eingriff 3
4.1 Konfliktanalyse 3
4.2 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen 4
5. Ausgleich 4
6. Zusammenfassung 7
7. Literatur 7

1. Anlass der Planung und Durchführung

Die Firma Hellweg beabsichtigt, im Bereich des B-Planes Nr.7, Gewerbegebiet Roetgen, eine neue Werkhalle in Ergänzung der bestehenden Betriebsgebäude zu bauen. Die geplante Erweiterung findet auf Flächen der Firma Hellweg statt und erfasst zum größten Teil bereits im B-Plan dargestellte GE-Flächen. Anlass der Planung ist dabei, dass mit dem geplanten Hallenbau auch ein festgesetzter Grünstreifen (C2) erfasst wird. Demnach wird die Änderung des B-Plans in diesem Bereich erforderlich. Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt, die gesamte C2- Flache aus der Bebauungsplandarstellung herauszunehmen.

Im Januar 2006 wurde das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung mit der Landschaftspflegerischen Begleitplanung beauftragt. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen wird aufgrund des geringen Eingriffsumfangs ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

2. Darstellung des jetzigen Zustandes

Der überplante Grünstreifen ist vollständig von Gewerbeflächen (GE) umgeben. Dies gilt auch auf der südöstlichen Seife des Grünstreifens, wo die Grenze des B-Plans liegt, aber weitere Gewerbeflächen eines B-Planes im Südosten unmittelbar angrenzen. Mit dem bestehenden B-Plan ist der Anbau einer Werkshalle im Nordosten an die bestehende Halle auf derzeitigen Lager-, Parkplatz- und Wiesenflächen bereits planungsrechtlich auf ca. ¾ der Fläche gesichert. Entsprechend berücksichtigt die Eingriffsbewertung nur den laut B-Plan dargestellten Grünstreifen, der künftig in GE-Fläche umgewandelt wird.

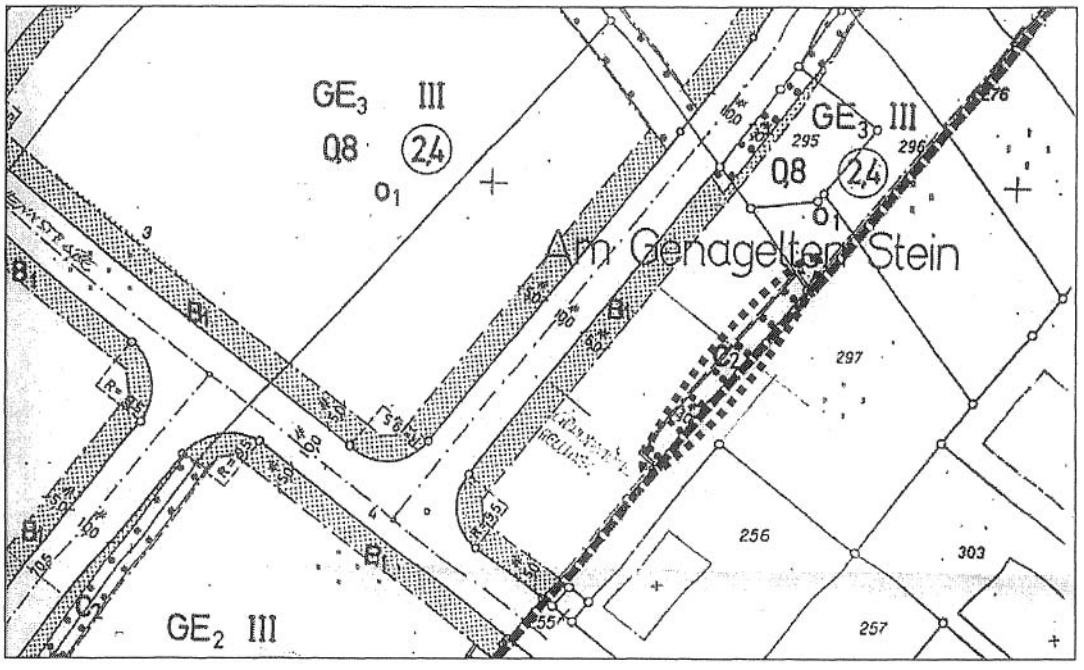


Abb. 1: Änderungsbereich des B-Plans Nr. 7 von Grünstreifen C2 in GE.

Der im B-Plan dargestellte Grünstreifen hat eine Breite von 3,5 m und eine Länge von 44 m, wobei er nur auf einer Länge von 26,35 m auf dem Gelände der Firma Hellweg liegt. Auf dem Grünstreifen befinden sich die Biotoptypen „Junge Brache" und „Baumreihe". Nomenklatur wind Nummerierung orientieren sich am verwendeten Bewertungsverfahren für den Eingriff in den Naturhaushalt (Landesregierung NRW 1996).

- Biotoptyp „junge Brache" (5.1): Der Streifen ist ruderalisiert, wird aber auch immer wieder gemäht, so dass keine ausdauernden Vegetationseinheiten entstehen können. Er ist geprägt von einer Mischung aus Wiesenpflanzen und Ruderalarten.
- Biotoptyp Baumreihe (8.2): Auf dem Grünstreifen befinden sich *3* Kopfweiden von 50-80 cm Stammdurchmesser, von denen sich aber nur 2 in dem von der Firma Hellweg beanspruchten Abschnitt befinden. Die Kopfbäume sind bereits mehrere Jahre durchgewachsen. Der Kronenbereich der beiden Bäume auf der Fläche der Firma Hellweg erfasst etwa $^1/_3$ der Grünstreifenfläche.

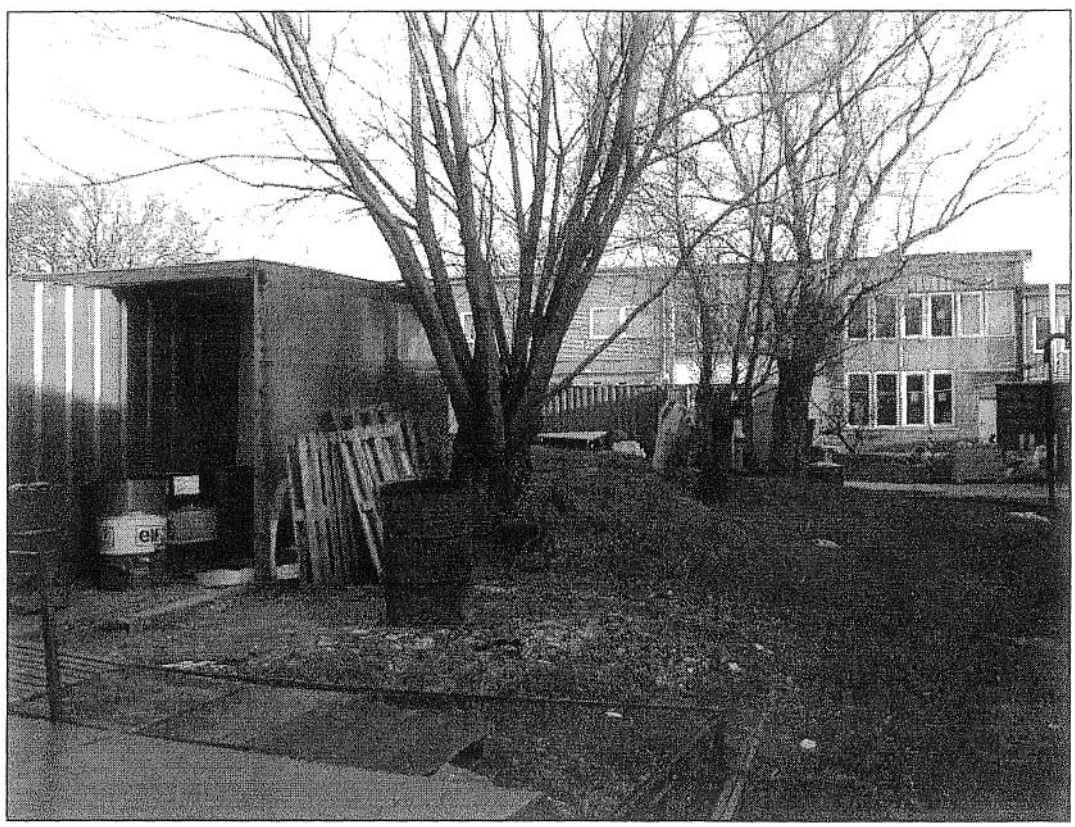


Foto 1: Grünstreifen mit Kopfweiden von Süden aus. Der dritte Baum im Hintergrund gehört bereits zum Betriebsgelände der Nachbarfirma.

Der Grünstreifen hat trotz der älteren „Kopfweiden" eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Dies ist bedingt durch den von den umgebenden Parkplätzen, Betriebsgebäuden und Containern ausgehenden hohen Störungsgrad und die Lage inmitten eines Gewerbegebietes mit hohem Versiegelungsgrad.

3. Bestandsbewertung

Zur Bewertung des Eingriffs wird in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen das vereinfachte Verfahren der Landesregierung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Landesregierung NRW 1996) angewendet. In tabellarischer Form wird dabei zunächst der Bestand an Biotoptypen dargestellt und bewertet.

1	2	3	4	5	6
lfd. Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m^2)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste) (=Gesamt wert)	Einzel-flächen-wert (Spalte 4 x Spalte 5)
1	5.1	Junge Brache	62	4	248
2	8.2	Baumreihe	31	8	248
				Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 6)	**496**

Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens wurde ein Bestandswert A von 496 Punkten ermittelt.

4. Eingriff

4.6 Konfliktanalyse

Der Eingriff betrifft den südwestlichen, auf dem Gelände der Firma Hellweg gelegenen Abschnitt des Grünstreifens. Er umfasst eine vollständige Entfernung der Vegetation (Bäume und Wiesenbrache) sowie eine vollständige Versiegelung (Gebäude und am nordöstlichen Rand Parkplätze) des Grünstreifens. Er wird zeitlich unmittelbar nach genehmigter Bebauungsplanänderung und Baugenehmigung stattfinden.

Zu diesen anlagebedingten Konflikten zählt auch die kleinklimatische Veränderung durch stärkere Erwärmung der bebauten Fläche.

Dagegen sind baubedingte und betriebsbedingte Konflikte in der bereits von Gewerbeflächen geprägten Umgebung ohne weitere Relevanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr Diplom-Biologe
Cut Tonnenbusch 1 52223 Stolberg Tel.: 0240211 274995 Fax: 0240211274996 mobil: 01 6017573803
Internet: www.planungsbuero-fehr.de e-mail: info@planungsbuero-fehr.de

4.2 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Zur Verminderung des Eingriffs wird die einzelne, auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück stehende Kopfweide zum Erhalt im B-Plan festgesetzt. Dabei handelt es sich um den größten der drei vorhandenen Baume. Während der Baumaßnahme muss der festgesetzte Kopfbaum nach DIN 18920 im Wurzel- und Stammbereich vor Schäden geschützt werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§4 (4) LG NW).

5. Ausgleich

Im Rahmen des B-Plans bzw. seiner Änderung ist ein funktioneller Ausgleich, d.h. die Entsiegelung einer Fläche und die Schaffung gehölzbestandenen Grünlandes nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Selbst wenn auf den vorhandenen und erhalten bleibenden Grünflächen im Gewerbegebiet weitere Bäume gepflanzt würden, wäre die auf diesem Wege erreichbare ökologische Aufwertung äußerst gering und von entsprechend geringer ökologischer Wirksamkeit.

Vielmehr sollte zur Kompensation des Eingriffs eine Gemeindefläche optimiert werden. Auch aufgrund der beengten Situation innerhalb des Gewerbegebietes muss auf die Möglichkeit zur Entkoppelung der Kompensationsmaßnahme vom Eingriffsort zurückgegriffen werden.

Auf eine tabellarische Darstellung des Zustandes nach Eingriff gemäß einem geänderten B-Plan kann verzichtet werden, da nach Versiegelung durch Halle und Parkplätze keine Flache von Biotopwert entsteht. Entsprechend hat der Zustand der Eingriffsfläche nach Abschluss der Maßnahme den „Ökologischen Wert" 0. In der Gesamtbilanz entsteht durch die geplante B-plan-Änderung ein Kompensationsdefizit von 496 Punkten.

Dieses Defizit entspricht beispielhaft bei einer Aufwertung von 3 Punkten pro m² einer Flächenforderung von 165 m². Eine entsprechende Maßnahme erfolgt in Absprache zwischen der Gemeinde Roetgen und der ULB des Kreises Aachen.

Als konkrete Maßnahme wird eine Gehölzpflanzung auf einer Fläche in der Gemeinde Roetgen an der B 258 (Gemarkung Roetgen, Flur 5, Flurstück 202) in Absprache mit Herrn Kaiser (Vereinsvorsitzender des Vereins „Islandfreunde „Kaiser Karl" e.V.), in dessen Besitz sich die Fläche befindet, festgesetzt.

Hier sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 20 „Töltbahn" Ausgleichspflanzungen vorgesehen, die in Absprache mit der ULB des Kreises Aachen sinnvoll ergänzt werden sollen. In Anlehnung an das B-Plan-Verfahren „Töltbahn" wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche eine Aufwertung um 3,7 Punkte pro m² zugrunde gelegt.



Abb. *2:* Lage des Bebauungsplangebietes „Töltbahn" im FNP der Gemeinde Roetgen

Ausgehend von einem Kompensationsdefizit von 496 Punkten resultiert entsprechend eine Ausgleichsforderung von 134m². Diese Fläche soll unmittelbar östlich an ein Feuchtgebiet angrenzend, das sich in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes befindet, mit einer Gruppe von 33 Purpurweiden (Qualität Str. 70-90) bepflanzt werden (siehe Abb. 3). Sie sollen sich freiwachsend entwickeln. Die Maßnahme ist spätestens in der nach Erteilung der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie ist der Unteren bandschaftsbehörde des Kreises Aachen (Herr Pawelka-Weiß: 0241-5198-2634) anzuzeigen und muss durch diese Behörde abgenommen werden .

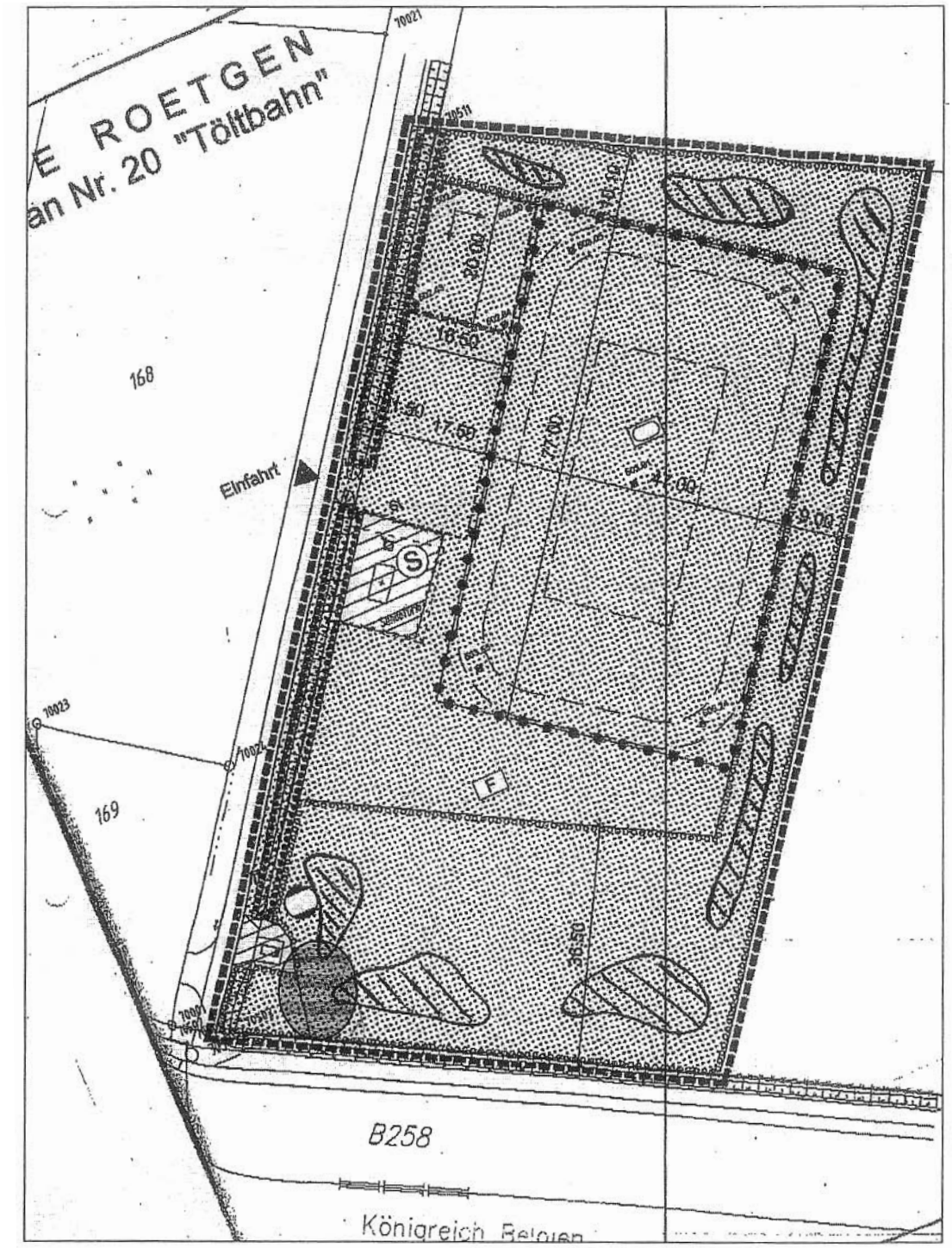


Abb. 3: Lage der Ausgleichsfläche (rot) innerhalb des Bebauungsplangebietes „Töltbahn"

6. Zusammenfassung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. J im Gewerbegebiet Roetgen soll zur Erweiterung einer Gewerbehalle ein Grünstreifen aus der Plandarstellung entfallen. Eine nicht unmittelbar vom Eingriff betroffene Kopfweide wird zum Erhalt festgesetzt. Für den entfallenden Grünstreifen mit 2 Kopfweiden wird auf einer Grünlandfläche im B-Plangebiet Nr. 20 der Gemeinde Roetgen eine Ausgleichsfläche von 134 m² mit 33 Purpurweiden in Ergänzung weiterer geplanter Gehölzpflanzungen bepflanzt.

7. Literatur

Landesregierung NRW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft.. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.