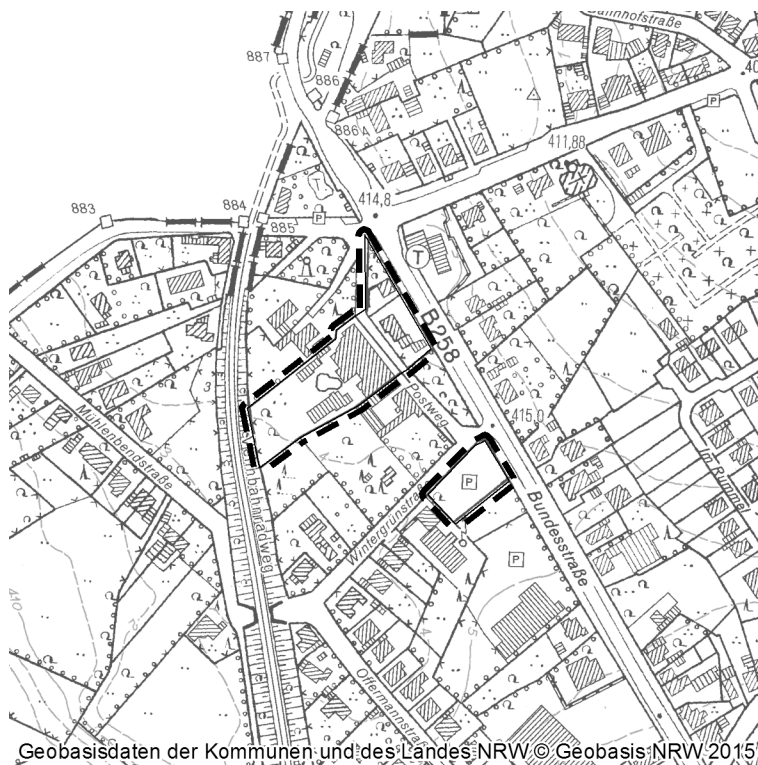


Gemeinde Roetgen

9. Änderung des Flächennutzungsplans 'Postweg'



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015

Begründung
Februar 2017



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

Projekt	9. Änderung des Flächennutzungsplans
Projektnummer	31506
Auftraggeber	Roetgen Therme GmbH Postweg 8 52159 Roetgen
Auftragnehmer	BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Dipl.-Ing. Jens Müller, Stadtplaner AKNW
Stand	2. Februar 2017, Sitzung

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen

1. Anlass der Planung	1
2. Siedlungsstrukturelle Grundlagen	1
2.1 Lage des Änderungsbereichs und vorhandene Nutzungen.....	1
2.2 Angrenzende Nutzungen	2
2.3 Verkehr.....	3
2.4 Technische Infrastruktur	3
3. Verfahrensablauf.....	3
4. Ziele der Raumordnung.....	3
4.1 Regionalplan.....	3
5. Planungsrechtliche Situation.....	3
5.1 Flächennutzungsplan.....	3
5.2 Bebauungspläne.....	4
5.3 Landschaftsplan	4
6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	4
7. Nachrichtliche Übernahmen	5
8. Plandaten und Flächenbilanz.....	5

Abbildungen

Abbildung 1 Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Roetgen	2
--	---

1. Anlass der Planung

Die im Südwesten des Gemeindegebiets ansässige Roetgen-Therme GmbH beabsichtigt das Hotelangebot des bestehenden Betriebes zu erweitern. Der im Bereich der Bundesstraße gelegene Hotelbetrieb verteilt sich aktuell auf das Hauptgebäude am Postweg und zwei Gästehäuser zwischen Postweg und Bundesstraße. Die Maßnahme dient insbesondere der Standortsicherung eines ortsansässigen Tourismusunternehmens durch die Gemeinde Roetgen und liegt damit in öffentlichem Interesse.

Das konkrete Vorhaben, aber auch die langfristige Nutzung des Standortes ist in der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht möglich. Vor diesem Hintergrund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 die angestrebte Erweiterung und langfristige Sicherung des bestehenden Betriebes planungsrechtlich vorbereitet werden. Angestrebt wird die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb'. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt für den Bereich überwiegend Gemischte Baufläche, zu geringen Teilen auch Wohnbaufläche dar und muss daher im Parallelverfahren entsprechend den Zielen der Gemeinde Roetgen geändert werden. Die Änderung kann im sogenannten Parallelverfahren erfolgen; d.h. der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

2. Siedlungsstrukturelle Grundlagen

2.1 Lage des Änderungsbereichs und vorhandene Nutzungen

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemeinde Roetgen südwestlich der Bundesstraße und umfasst das Gelände der Roetgen-Therme mit einer Größe von etwa 0,76 ha. Eingeschlossen sind die Flächen des bestehenden Thermenbetriebs, die für das Hotel und die Erweiterung genutzten Flächen zwischen Postweg und Bundesstraße sowie eine östlich gelegene Stellplatzanlage an der Wintergrünstraße. Die Abgrenzung kann der Abbildung 1 entnommen werden.



Abbildung 1 Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Roetgen

Die im Änderungsbereich vorhandenen Nutzungen verteilen sich über zwei Bereiche, die durch die Straßen Postweg und Wintergrünstraße verbunden sind. Im Bereich des Postwegs befinden sich zwei Gästehäuser der Roetgen-Therme sowie ein Möbelgeschäft und westlich angrenzend das Hauptgebäude der Roetgen-Therme in der denkmalgeschützten ehemaligen Poststation aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der südöstliche Teil des Änderungsbereichs umfasst die der Roetgen-Therme zugeordnete Stellplatzanlage.

2.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich drei Wohngebäude, ein Kriegerdenkmal sowie die Kreuzung Rosental- / Mühlenstraße mit der Bundesstraße. In diesem Bereich liegen die Wanderstation des Eifelsteigs sowie ein Anknüpfungspunkt an den grenzüberschreitenden Fernradweg 'Vennbahntrasse'. Östlich des Änderungsbereichs liegt die Bundesstraße und jenseits eine Tankstelle sowie Wohnbebauung mit geringen Anteilen an Einzelhandelsnutzungen. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwischen Postweg und Bundesstraße zwei gehölzbewachsene Parzellen. Südöstlich des Änderungsbereichs befinden sich ein Einzelhandelsbetrieb sowie eine Richtfunkanlage der Deutschen Telekom mit zugehöriger Betriebswohnung. Südwestlich des Postwegs liegt eine zu Wohnzwecken genutzte, denkmalgeschützte Hofanlage aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, jenseits schließt sich weitere Wohnbebauung an. Westlich des Änderungsbereichs, in Teilen direkt angrenzend verläuft die o.a. Vennbahntrasse.

2.3 Verkehr

Die Bundesstraße (B 258) ist die Hauptverbindung zwischen der Autobahnanschlussstelle Aachen-Lichtenbusch in Richtung Eifel und verläuft beginnend im Nordwesten in Richtung Südosten durch das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Roetgen. Sie ist eine wesentliche Verbindung zu den umliegenden Kommunen.

Im Bereich der Ortslage übernimmt die Bundesstraße für zahlreiche Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sowie Wohngebäude die Erschließungsfunktion. Die höchstzulässige Geschwindigkeit ist auf 50km/h beschränkt. Der Änderungsbereich liegt südlich der Kreuzung der Bundesstraße mit der Rosental- bzw. Mühlenstraße, an die sich der Postweg anschließt.

Die DTV-Belastungen für das Teilstück der B 258 zwischen Mühlen- und Wintergrünstraße liegen bei etwa 17.900 Kfz/Tag, für die Wintergrünstraße bei etwa 400 Kfz/Tag und für den Postweg bei etwa 100 Kfz/Tag.

2.4 Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist aktuell an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes nachgewiesen.

3. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.12.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.01.2016 bis zum 15.02.2016 durchgeführt.

4. Ziele der Raumordnung

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die angrenzende Bundesstraße (B 258) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die weitere unmittelbare Umgebung des Änderungsbereichs wird gleichfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Planung ist insofern mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt im Änderungsbereich entlang des Postwegs gemischte Bauflächen und südwestlich Wohnbauflächen dar. Die geplante Entwicklung der Sondernutzungen 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb' erfordert insofern eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Innerhalb des nördlichen Teilbereichs sind drei Gebäudeabschnitte des Thermengebäudes als Denkmale nachrichtlich übernommen. Dabei handelt es sich um eine Poststation aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Ein im Flächennutzungsplan von 2005 nachrichtlich übernommenes Denkmal im südlichen Teilbereich (ehem. 2-geschossige Winkelhofanlage aus dem 18. Jh.) ist zwischenzeitlich entfallen. Die nachrichtliche Übernahme entfällt im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der südliche Teilbereich wird in Teilen durch den Schutzstreifen einer Richtfunktrasse der Deutschen Telekom überlagert. Im Erläuterungsbericht zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2005 werden für diese Verbindung Höhen von 514 m ü.NN. und 590 m ü.NN. angegeben. In Anbetracht einer Geländehöhe von etwa 415 m ü.NHN ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung zu rechnen.

5.2 Bebauungspläne

Für den Bereich Roetgen-Therme zwischen Postweg und Vennbahntrasse sowie für die Parkplatzanlage auf Parzelle 855 an der Wintergrünstraße wurde im Jahr 2002 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, die Ausfertigung der Planurkunde fehlt. Im März 2013 wurde durch den Rat der Gemeinde Roetgen der Bebauungsplan Nr. 29 'Postweg' als Satzung beschlossen. Im Juni 2013 wurde durch einen Anwohner beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) ein Normenkontrollantrag gestellt. Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 27.11.2014 (AZ 7 D 35/13.NE) den Bebauungsplan Nr. 29 für unwirksam erklärt.

5.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Roetgen liegt im Bereich des Landschaftsplans IV Stolberg Roetgen. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung und Fortentwicklung des Betriebs der Roetgen-Therme am gegenwärtigen Standort. Durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb' werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 geschaffen. Damit werden primär die Ziele der Fortentwicklung und Anpassung des Ortsteils Roetgen in Form des Hotelangebots und der damit verbundenen Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 BauGB verfolgt. Überdies zielt die Flächennutzungsplanänderung auf die Berücksichtigung der Belange der Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs.6 Ziffer 3 BauGB im Gemeindegebiet ab.

Die Roetgen-Therme stellt mit ihrem Angebot ein Alleinstellungsmerkmal im Südkreis Aachen bzw. der Nordeifel dar. Das touristische Spektrum der Gemeinde Roetgen wird durch den Ausbau des einzigen Hotelstandortes im Gemeindegebiet sinnvoll ergänzt. Somit werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Roetgen aber auch der Besucher von außerhalb berücksichtigt.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene gutachterliche Betrachtung der Verhältnisse im Plangebiet sowie in der Umgebung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und angrenzend an den Änderungsbe-
reich dezidiert untersucht und beachtet.

Der Änderungsbereich liegt direkt angrenzend an die Bundesstraße B 258 und ist somit gut erschlossen. Die bestehende Verkehrsbelastung trägt zu einer eingeschränkten Funktionstüchtigkeit der einzelnen Verkehrsknotenpunkte entlang der Bundesstraße bei. Aus einer für den parallel zu erarbeiteten Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass Leistungsfähigkeitsengpässe in der hohen Verkehrsbelastung auf der B 258 selbst beruhen.¹

Darüber hinaus ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu rechnen. Die Nutzungsintensität in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb' wird nicht wesentlich über die mit einer gemischten Baufläche bzw. kleinteiliger Wohnbaufläche und dem entsprechenden Mix aus Wohnen sowie nicht störendem Gewerbe verbundenen Nutzung hinausgehen. Die kleinräumigen Auswirkungen hinsichtlich Schall-, Arten- und Biotopschutz werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 31 berücksichtigt.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich liegen mehrere denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Dabei handelt es sich um drei Gebäudeteile des Thermenkomplexes. Angestrebte bauliche Veränderungen in diesem Bereich werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

8. Plandaten und Flächenbilanz

Flächen im Bereich der 9. Änderung	FNP (inkl. 6. Änderung)	9. Änderung
Wohnbaufläche	2.480 m ²	
Gemischte Baufläche	5.090 m ²	
Sondergebiet		7.570 m ²

¹ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 Bundesstraße / Postweg in Roetgen; Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen; 2012