

# Gemeinde Roetgen

## Bebauungsplan Nr. 31

### '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

<b>Projekt</b>	Bebauungsplan Nr. 31 Postweg
<b>Projektnummer</b>	31506
<b>Auftraggeber</b>	<b>Roetgen Therme GmbH</b> Postweg 8 52159 Roetgen
<b>Auftragnehmer</b>	<b>BKR Aachen, Noky &amp; Simon</b> <b>Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt</b> Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
<b>Bearbeitung</b>	Dipl.-Ing Jens Müller, Stadtplaner AKNW
<b>Stand</b>	2. Februar 2017, Sitzung

## Teil A – Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>2</b>
	4.1 Regionalplan.....	2
<b>5.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>2</b>
	5.1 Flächennutzungsplan.....	2
	5.2 Bebauungspläne.....	2
	5.3 Landschaftsplan .....	2
<b>6.</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
	6.1 Lage im Raum und vorhandene Nutzungen.....	3
	6.2 Angrenzende Nutzungen .....	3
	6.3 Verkehr.....	3
	6.4 Technische Infrastruktur .....	4
<b>7.</b>	<b>Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
	7.1 Planungsziel .....	4
	7.2 Planung .....	4
	7.3 Wesentliche Auswirkungen.....	5
<b>8.</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
	8.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
	8.3 Bauweise.....	10
	8.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
	8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB .....	11
	8.6 Straßenverkehrsflächen.....	12
	8.7 Grünflächen.....	12
	8.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
	8.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
	8.10 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
	8.11 Örtliche Bauvorschriften .....	14

<b>9. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>16</b>
9.1 Denkmalschutz .....	16
9.2 Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen.....	16
<b>10. Bodenordnung und Kosten.....</b>	<b>16</b>
<b>11. Plandaten und Flächenbilanz.....</b>	<b>16</b>

## **Abbildungen**

Abbildung 1 Vorhabenplanung, Perspektive Blickrichtung Postweg in Richtung Süden .....	5
Abbildung 2 Zulässigkeit von Pultdächern .....	15

## **1. Anlass der Planung**

Die im Südwesten des Gemeindegebiets entlang der B 258 gelegene Roetgen-Therme GmbH beabsichtigt das Hotelangebot des bestehenden Betriebes zu erweitern. Der Hotelbetrieb verteilt sich aktuell auf das Hauptgebäude am Postweg und zwei Gästehäuser zwischen Postweg und Bundesstraße. Durch Umbau und Ergänzung der Gebäude zwischen Postweg und Bundesstraße soll das Angebot auf etwa 50 Gästezimmer erweitert werden. Die Maßnahme dient insbesondere der Standortsicherung eines ortsansässigen Tourismusunternehmens durch die Gemeinde Roetgen und liegt damit in öffentlichem Interesse.

Zum Zweck der planungsrechtlichen Sicherung des konkreten Vorhabens aber auch der langfristigen Nutzung des Standortes wurde im Jahr 2012 durch den Rat der Gemeinde Roetgen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 'Postweg' beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 19. März 2013. 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.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Situation für das Gebiet der Therme 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 für den Bereich überwiegend Gemischte Baufläche, zu geringen Teilen auch Wohnbaufläche darstellt, wird im Parallelverfahren entsprechend den Zielen der Gemeinde Roetgen geändert.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Roetgen südwestlich der Bundesstraße und umfasst eine Größe von etwa 0,89 ha. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Planungsanlass der planungsrechtlichen Sicherung einer Erweiterung des Hotelangebotes im Bereich der bestehenden Roetgen-Therme. Eingeschlossen sind die Flächen des bestehenden Thermenbetriebs, die für das Hotel genutzten bzw. geplanten Flächen zwischen Postweg und Bundesstraße, eine Stellplatzanlage östlich der Wintergrünstraße sowie die dazwischen liegenden Flächen des Postwegs und der Wintergrünstraße.

Enthalten sind die Flurstücke 692, 697, 794, 855, 891, 1059 und 1060 sowie Teile der Flurstücke 153 und 690, Flur 009, Gemarkung Roetgen.

## **3. Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen in einem sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.12.2015. 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. Die anschließende öf-

fentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016.

## **4. Ziele der Raumordnung**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) stellt den Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes wird gleichfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Planung ist insofern mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

## **5. Bestehendes Planungsrecht**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen ist im Bereich des Plangebietes ein zwischen 90 und 60 m breiter (sich in Richtung Süden verjüngender) Streifen entlang des Postwegs als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Südwestlich angrenzende Flächen sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die geplante Nutzung als Sondergebiet 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb' erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich. Die Änderung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **5.2 Bebauungspläne**

Für den Bereich Roetgen-Therme zwischen Postweg und Vennbahntrasse sowie für die Parkplatzanlage auf dem Flurstück Nr. 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 April 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. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang außerhalb des Geltungsbereichs.

## **6. Bestandsbeschreibung**

### **6.1 Lage im Raum und vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Roetgen südwestlich der Bundesstraße zwischen den Kreuzungen mit der Rosental- und der Wintergrünstraße und umfasst eine Größe von etwa 0,89 ha.

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gliedern sich in drei Teilbereiche, die durch die Straßen Postweg und Wintergrünstraße verbunden sind. Östlich des Postwegs befinden sich zwei Gästehäuser der Roetgen-Therme sowie ein Möbelgeschäft. Westlich des Postwegs befindet sich das Hauptgebäude der Roetgen-Therme in der denkmalgeschützten ehemaligen Poststation aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst die der Roetgen-Therme zugeordnete Stellplatzanlage. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich die Flächen des Postwegs sowie der Wintergrünstraße entlang der Stellplatzanlage.

### **6.2 Angrenzende Nutzungen**

Nördlich des Plangebiets befinden sich drei Wohngebäude, das 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 Plangebiets 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 Plangebiets 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 Plangebiets, in Teilen direkt angrenzend verläuft die o.a. Vennbahntrasse.

### **6.3 Verkehr**

Die Bundesstraße (B 258) ist die Hauptverbindung mit 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 50 km/h beschränkt. Das Plangebiet liegt südlich der Kreuzung der Bundesstraße mit der Rosental- bzw. Mühlenstraße, an die sich der Postweg anschließt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 wurde ein Verkehrsgutachten durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG erstellt. Die zugrundeliegende Verkehrszählung erfolgte am 06.11.2012. Die ermittelten DTV-Belastungen liegen für das Teilstück der B 258 zwischen Mühlen- und Wintergrünstraße bei etwa 17.900 Kfz/Tag, für die Wintergrünstraße bei etwa 400 Kfz/Tag und für den Postweg bei etwa 100 Kfz/Tag.

## 6.4 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Gebäude entlang der Straße Postweg (Hotelnutzung und Roetgen-Therme) sind an den Mischwasserkanal angeschlossen. Im Bereich der Bundesstraße und der Wintergrünstraße sind Anschlüsse an den bestehenden Regenwasserkanal möglich. Zu diesem Zweck ist die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über entsprechende Einrichtungen zu erbringen.

## 7. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 7.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des Hotelbetriebs der Roetgen-Therme am gegenwärtigen Standort und die langfristige planungsrechtliche Sicherung des gesamten Betriebes. 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.

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.

Durch die gutachterliche Betrachtung der Verhältnisse im sowie in der Umgebung des Plangebiets und die darauf basierenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet.

### 7.2 Planung

Zweck der Planung ist, die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Hotelangebotes im Plangebiet zu schaffen. Im Zuge der Entwicklung der Fernwanderstrecke Eifelsteig und des Fernradwegs Vennbahn hat die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in Roetgen in den letzten Jahren zugenommen. Dies äußert sich in der steigenden Anzahl der Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben in den letzten Jahren (Zunahme um 16,8 % zwischen 2014 und 2015).<sup>1</sup>

Die heutige Hotelnutzung der Roetgen-Therme verteilt sich auf mehrere Gebäude. Etwa zwei Drittel der Gästezimmer befinden sich im Hauptgebäude westlich des Postwegs, weitere Gästezimmer befinden sich in den Gebäuden zwischen Postweg und Bundesstraße. Durch Neubau und Umbaumaßnahmen soll das bestehende Angebot von 15 auf etwa 50 Gästezimmer erweitert werden. Zusätzlich ist die Verbindung des Neubaus mit dem Hauptgebäude durch ein Brückenbauwerk über den Postweg vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Übernachtungen nach Gemeinden, LDS NRW, Abruf am 24.10.2016





*Abbildung 1 Vorhabenplanung, Perspektive Blickrichtung Postweg in Richtung Süden  
Architektur Hammers, Aachen 2011*

Aufgrund der sachlichen und räumlichen Zuordnung wird die Stellplatzanlage der Roetgen-Therme an der Wintergrünstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Fläche bietet in ihrer aktuellen Form Platz für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Thermenbetriebs. Für die zukünftige Entwicklung ist hier eine Aufstockung durch ein Parkdeck denkbar.

### **7.3 Wesentliche Auswirkungen**

#### **Verkehr**

Der Landesbetrieb Straßen NRW regte im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 29 die Durchführung eines Verkehrsgutachtens an, um die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die Bundesstraße B 258 zu prüfen. Das Verkehrsgutachten wurde durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG erstellt. Die Verkehrszählung erfolgte am 06.11.2012.

Aus dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für die Straße Postweg einschließlich der Bestandsnutzung der Roetgen-Therme von einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV-Wert) von ca. 100 Kfz/Tag auszugehen ist. Auf der Grundlage der heutigen Planung sind zusätzlich rd. 30 Stellplätze erforderlich. Bei einem Umschlag von 3 Kfz pro Tag und Stellplatz kann man von einer zusätzlichen Verkehrserzeugung durch alle drei Sondergebiete von rd. 90 Fahrten pro Tag ausgehen. Der Quell- und Zielverkehr (An- und Abfahrten des Plangebiets) verteilt sich dabei sowohl auf die Einfahrt Bundesstraße - Postweg als auch auf die Einfahrt Bundesstraße - Wintergrünstraße. Diese Belastung ist innerhalb der Leistungsfähigkeit des Postweges. Die Anlieferung für die Roetgen-Therme und für das Hotel erfolgt sowohl unmittelbar von der Bundesstraße aus als auch über den Postweg. Die Lage der Anlie-

ferungszonen wird im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert, hier sind auch die Nachweise erforderlich, dass die Anlieferungsflächen geeignet sind.

### **Verkehrslärm**

Im Schalltechnischen Gutachten 2015 1450<sup>2</sup> des Büros Dr.-Ing. Szymanski und Partner wird auf das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 erstellte Gutachten 2012 1358<sup>3</sup> verwiesen. Da sich das angestrebte Nutzungskonzept und die Verkehrssituation auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets nicht wesentlich geändert haben, sind die getroffenen Aussagen auf den Bebauungsplan Nr. 31 übertragbar.

Im Gutachten wird festgestellt, dass die Immissionswerte für Wohngebiets- oder Mischgebietsausweisungen entlang der Bundesstraße zum Teil deutlich überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle Bundesstraße sind aufgrund der derzeitigen und zukünftigen baulichen Situation grundsätzlich nicht realisierbar. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Aufenthaltsräumen getroffen. Dabei ist die planungsrechtliche Einstufung des Baugebiets nicht von Belang. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechenden Maßnahmen gemäß der DIN 4109 wird ein ausreichender Schallschutz für die im verlärmten Bereich liegenden, schutzbedürftigen Räume erreicht. Die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen stellt für eine etwaige Hotelnutzung sowie für die Hotelzimmer im der Roetgen-Therme keine unzumutbare Einschränkung dar.

### **Lärm durch gewerbliche Aktivitäten**

Zur Überprüfung der durch den bestehenden Betrieb und die geplante Erweiterung zu erwartenden Schallemissionen wurde durch das Büro Dr.-Ing. Szymanski und Partner das schalltechnische Gutachten 2015 1450/2<sup>2</sup> erstellt. In dem Gutachten werden die schalltechnischen Auswirkungen der künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen untersucht und die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit überprüft. Mögliche Immissionskonflikte im Bauleitplanverfahren beschränken sich auf die Außenwirkung; interne Immissionskonflikte durch die eigene Nutzung sind im Baugenehmigungsverfahren durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach den Erfordernissen der DIN 4109 zu behandeln. Offen bleibt die Frage, ob der künftige Betrieb eine gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm<sup>4</sup> oder eine Freizeitanlage im Sinne der Freizeitanlagenlärmmrichtlinie<sup>5</sup> darstellt. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung des konkreten Vorhabens kann erst im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus diesem Grund wurden zur Bewältigung möglicher Immissionskonflikte die Beurteilungspegel sowohl nach den Maßgaben der TA Lärm als auch der Freizeitlärmmrichtlinie ermittelt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass für Anlieferungsbereiche der vorgesehenen Nutzungen

---

<sup>2</sup> Gutachten 2015 1450/2 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 'Postweg' in Roetgen; Dr.-Ing. Szymanski & Partner; 22.10.2015

<sup>3</sup> Gutachten 2012 1358 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 'Bundesstraße / Postweg' in Roetgen; Dr.-Ing. Szymanski & Partner; 30.05.2012

<sup>4</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; 26.08.1998

<sup>5</sup> Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen; RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW –V-5-8827.5-(v Nr.) v. 23.10.2006

geeignete (Eigen-)Abschirmungsmaßnahmen getroffen werden und die Anlieferung im Nachtzeitraum unterbleibt.

Auf Basis der durchgeführten Berechnungen und Abschätzungen sind mit der vorgesehenen Nutzung – mit Ausnahme der Stellplätze im Plangebiet – keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Freizeitlärmrichtlinie in der Nachbarschaft verbunden. Unverhältnismäßige bauliche oder technische Auflagen bzw. Einschränkungen der Betriebsabläufe sind bei der Umsetzung nicht zu erwarten. Aus sachverständiger Sicht sind bei den vorliegenden Ergebnissen zusätzliche Festsetzungen zur Immissionsminderung nicht erforderlich.

Die uneingeschränkte Nutzung der Stellplätze innerhalb des Plangebietes ist im Nachtzeitraum nicht überall möglich. Grundsätzlich müssen Mindestabstände von Stellplätzen zu Immissionsorten (Gebäude) eingehalten werden. Mögliche Maßnahmen sind Abschirmungen, entsprechende Anordnungen der Stellplätze und die beschränkte Nutzbarkeit während der Nachtstunden. Diese Steuerung der Nutzung (Ausschluss der Nachtnutzung) kann beispielsweise durch eine Schrankenanlage erfolgen. Entsprechende Auflagen sind nach Vorlage einer konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren zu stellen und dort lösbar.

Auf Grund des räumlichen Zusammenhanges der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum mit der Anlage kann aus Sicht der betroffenen Anlieger ein Immissionskonflikt durch die Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden. Durch eine entsprechende ordnungsrechtliche Beschilderung, die eine Nutzung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr untersagt, könnte dieser mögliche Immissionskonflikt vermieden werden. Eine abschließende Beurteilung dieses Sachverhaltes (Nutzung öffentlicher Stellplätze durch Besucher der Anlage) und die Umsetzung der daraus ggf. erforderlichen Maßnahmen erfolgt bei der Realisierung eines konkreten Vorhabens

### **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird die Planung aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits versiegelten Fläche gerecht. Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind oder waren schon vor mehreren Jahren bebaut, insofern wird die Inanspruchnahme von Freiflächen oder Flächen im Außenbereich vermieden. Durch die Integration bestehender Gebäude in einen Hotelneubau ist mit einer energetischen Sanierung des Bestandes zu rechnen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Vorplanung des Neubaus zwischen Postweg und Bundesstraße wurde im Jahr 2012 eine artenschutzfachliche Stellungnahme<sup>6</sup> erarbeitet. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Fledermausarten wurden in geringem Umfang vorgefunden. Hinweise auf Vorkommen nicht planungsrelevanter, jedoch besonders geschützter Vogelarten sind ebenfalls in geringem Umfang vorgefunden worden. Zur Absicherung von Unklarheiten sind vor Umbau bzw. Rückbaumaßnahmen Überprüfungen auf Fledermaussommerquartiere / Wochenstuben und die Überprüfung von Vogelniststätten durchzuführen. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>6</sup> Umbau eines Gebäudekomplexes in Roetgen – Artenschutzfachliche Stellungnahme; raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR; 02.02.2012

## **Biotopschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 erfolgt die Bewertung der Eingriffsfolgen entsprechend der gesetzlichen Eingriffsregelung. Es werden Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen – soweit möglich – innerhalb des Plangebiets getroffen, darüber hinaus gehende Ausgleichserfordernisse werden über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen abgegolten (vgl. Punkt 8.8). Nähere Erläuterungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

## **8. Begründung der Planinhalte**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb' gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die angestrebten Nutzungen spiegeln sich in der Zweckbestimmung wieder. Die Erweiterung der bestehenden Hotelnutzung mit der Zweckbestimmung Hotel / Beherbergungsbetrieb trägt den aktuellen Bedürfnissen des Betriebs Rechnung. So sollen – zur Verbesserung der Freizeit- und Erholungsnutzung und somit zur nachhaltigen Sicherung des Thermenstandortes – neue Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten geschaffen werden. Hierbei sind klassische Hotelnutzungen, aber bei Bedarf auch Anteile nachfragegerechter Übernachtungsformen wie z.B. Gästeappartements angedacht. Dem öffentlichen Interesse an der Sicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Tourismusunternehmens wird damit Rechnung getragen. Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die dem Betrieb einer Therme und eines Beherbergungsbetriebs dienen. Weitere Nutzungen kommen nur in der Form der dem Betrieb zugeordneten Stellplatzanlagen vor. Der Betrieb stellt somit einen in den Nutzungen aufeinander bezogenen und voneinander abhängigen Anlagenkomplex dar. Die qualitative Besonderheit durch die Nutzungen Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb und sowie die damit verbundenen quantitativen Ansprüche an Gebäudestruktur und Stellplatzbedarf gehen über die ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche und das damit in einem Bebauungsplan festzusetzende Mischgebiet hinaus. Durch die aktuellen und geplanten Nutzungen liegt somit im Plangebiet eine Prägung vor, die die Einordnung in die Gebietskategorien gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO nicht zulässt. Weder liegt eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vor, noch sind gewerbliche Nutzungen – außer dem Thermen- und Hotel bzw. Beherbergungsbetrieb – aufgrund der Störanfälligkeit der umgebenden Nutzungen bzw. des Betriebes selber gewünscht. Eine den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans entsprechende Beschränkung der Nutzungsstruktur durch die gem. § 1 Abs. 2 BauNVO typisierten Baugebiete ist nicht möglich.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Für die direkt an der Bundesstraße gelegenen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Auf Grund der präsenten Lage am Ortseingang entlang der Bundesstraße in Verbindung mit der angestrebten Nutzung wird hier eine, im Vergleich zur unmittelbar angrenzenden Bebauung, höher verdichtete Bebauung angestrebt.

Für das Sondergebiet SO 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Da in diesem Bereich neben dem Hauptgebäude des Thermenbetriebs die Freizone der Therme liegt, ist hier auch zukünftig nicht mit einer weiteren Versiegelung zu rechnen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für das Brückenbauwerk über den Postweg wird weiter unten unter der Zwischenüberschrift „Brückenbauwerk“ begründet.

### **Höhe baulicher Anlagen**

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich eine heterogene 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung entlang der Wintergrünstraße, untergenutzte Grundstücksflächen im Süden und eine sich daran anschließende 1-geschossige gewerbliche Nutzung. Entlang der Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt Roetgen befinden sich 1- und 2-geschossige Gebäude, die wegen ihrer Höhe durchaus die Wirkung eines 3-geschossigen Gebäudes besitzen.

Für das Sondergebiet SO 1 werden maximale Gebäudehöhen über NHN festgesetzt, die dem Bestand der Gebäude am Postweg entsprechen. Ausgehend von der Höhe des Postweges sind demnach Gebäude bis zu einer Höhe von etwa 13 m zulässig. Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von rund 8,5 m über der Bestandshöhe Postweg entspricht ebenfalls den bestehenden Gebäuden. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen zur Dachform wird sichergestellt, dass die maximale Gebäudehöhe ausschließlich mit geneigten Dächern erreicht wird. Flachdächer sind nur bis zur festgesetzten maximalen Attikahöhe zulässig, die der maximalen Traufhöhe entspricht. Ziel dieser Festsetzungskombination ist, dass der Charakter der heutigen Bebauung hinsichtlich Kubatur und Dachform erhalten bleiben.

Im Sondergebiet SO 2 orientieren sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen an der umgebenden Bebauung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 425,0 m ü. NHN und erlaubt entsprechend eine Gebäudehöhe von etwa 10 m. Trauf- und Attikahöhen werden, analog zu den Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 niedriger gefasst. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit Dach. Ziel ist, den reduzierten Gebäudehöhen in der direkten Nachbarschaft der Kreuzung Bundesstraße / Wintergrünstraße zu entsprechen.

Im Sondergebiet SO 3 werden zwei Bereiche durch Baugrenzen abgetrennt, die sich hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden. Während im am Postweg gelegenen Bereich die Festsetzungen sich am Bestand orientieren und eine etwa 13 m hohe Bebauung ermöglichen, gelten für die rückwärtig gelegenen Bereiche geringere zulässige Gebäudehöhen. Die festgesetzten NHN-Höhen bedeuten bezogen auf die Bestandshöhe des Postweges eine maximale Traufhöhe von 3,75 m und eine maximale Gebäudehöhe von etwa 6,0 m über Gelände.

### **Geschossflächenzahl**

Für das Sondergebiet SO 2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese ermöglicht die Bebauung mit einer aufgeständerten Parkpalette über die vollständig zu versiegelnde Fläche. Sollte statt einer aufgeständerten Parkpalette ein der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 2 entsprechendes Gebäude errichtet werden, hätte sich auch dieses – bei Ausnutzung der dort festgesetzten Höhe baulicher Anlagen – auf eine Geschossflächenzahl von 1,6 zu beschränken. Damit soll für den Bereich der Wintergrünstraße eine ortstypische Bebauung ge-

sichert werden, eine Anpassung an die Kubatur der Einzelhandelsbebauung entlang der Bundesstraße ist nicht gewünscht.

### **Brückenbauwerk**

Derzeitige Planungen sehen eine Verbindung der Gebäude im SO 1 und SO 3 über eine Brückenverbindung von Dach zu Dach über die öffentliche Verkehrsfläche des Postweges hinweg vor. In der Planzeichnung werden die Festsetzungen für das Brückenbauwerk in einer Nebenzeichnung dargestellt. Die Höhenlage wird mit der minimalen Unterkante und der maximalen Oberkante des Brückenbauwerks sowie mit der minimalen lichten Durchfahrtshöhe festgesetzt, um die Befahrbarkeit des Postweges durch Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten und gleichzeitig eine Überbauung im Obergeschoss zuzulassen. Als Grundflächenzahl wird 1,0 festgesetzt, da sich die überbaubare Fläche ausschließlich auf das Brückenbauwerk bezieht. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Umwelt sind aufgrund der kleinräumigen Auswirkungen dieser Festsetzung nicht zu erwarten. Für das Brückenbauwerk wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass von dem Brückenbauwerk nur im erforderlichen minimalen Umfang die Wirkung eines Bauwerkes ausgeht und der untergeordnete Charakter deutlich wird. Darüber hinaus gehende Regelungen zu diesem Brückenbauwerk sind einerseits in einem Gestattungsvertrag mit dem Straßenbaulastträger (in diesem Fall der Gemeinde Roetgen) und andererseits in der Baugenehmigung zu treffen.

### **8.3 Bauweise**

Im Sondergebiet SO 1 wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Für die Gebäude und baulichen Anlagen gelten die Abstandregelungen der BauO NRW. Dies erlaubt sowohl die Entwicklung solitärer Baukörper innerhalb des Bereichs zwischen Postweg und Bundesstraße als auch eine denkbare bauliche Verbindung der Gebäude Bundesstraße 20 und 22. Durch die umgebenden Straßenverkehrsflächen und die Festsetzung des Abstands der überbaubaren Grundstücksfläche Richtung Bundesstraße und Nachbargrundstück durch Baugrenzen ist die Einhaltung von Grenzabständen zur umgebenden Bebauung ausreichend gesteuert. Maßgebliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

Im Sondergebiet SO 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Aus der unmittelbar angrenzenden Bebauung erwächst kein Erfordernis für eine geschlossene Bebauung. Die offene Bauweise erlaubt in diesem Bereich eine angemessene Kubatur und Längenausdehnung des Vorhabens entlang der Bundesstraße und der Wintergrünstraße.

Auch im Sondergebiet SO 3 wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die Gebäude der Therme sind entlang des Postwegs ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden, ebenso die südöstlich angrenzende Bebauung. Aufgrund des Denkmalschutzes für diese Gebäude sind hier keine maßgeblichen Änderungen zu erwarten. Zur nördlich angrenzenden Bebauung, wird, mit Ausnahme eines bebauten Bereichs inklusive einer angrenzenden Fläche, durch die festgesetzten Baugrenzen eine weitere grenzständige Bebauung ausgeschlossen. Für den inneren Bereich der Therme besteht für die Festsetzung der Bauweise keine städtebauliche Notwendigkeit. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl sind bauliche Erweiterungen bereits auf ein vertragliches Maß beschränkt.

## 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur Bundesstraße hin orientiert sich die Baugrenze an der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung im Sondergebiet SO 1. Der Abstand zur Bundesstraße beträgt ca. 3,0 m. Die Baugrenze wird im Sondergebiet SO 2 entlang der Bundesstraße gleichermaßen fortgeführt. Damit soll entlang der Ortsdurchfahrt eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Gebäude im SO 1 sollen zukünftig nicht wesentlich näher als bisher an die Bundesstraße heranrücken. Im SO 2 kann, abhängig von der künftigen Entwicklung die Aufstockung des Parkplatzes mit einem Parkdeck erfolgen. Die Baugrenzen zu den angrenzenden gering bebauten und bisher unbebauten Privatgrundstücken verlaufen grenzparallel in einem Abstand von 3,0 m und nehmen dabei den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstand auf. Damit soll der städtebauliche Charakter der aufgelockerten Bauweise im Bereich der benachbarten Bestandsbebauung aufgenommen sowie ein Abrücken der Bebauung von den benachbarten unbebauten und vorwiegend als Grünflächen genutzten Grundstücksflächen bewirkt werden. Entlang der Bundesstraße Richtung Norden erhält die Baugrenze im Sondergebiet SO 1 eine Länge von 60 m. Eine Beschränkung der Länge der Straßenfront einer möglichen Bebauung in Verbindung mit der Nutzung der verbleibenden Fläche an der Kreuzung Bundesstraße / Mühlenstraße / Postweg als Grünfläche soll die städtebauliche Qualität an dieser präsenten Stelle der Ortsdurchfahrt sichern.

Die im Sondergebiet SO 3 festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am baulichen Bestand. In den denkmalgeschützten Bereich der Fassade der Roetgen-Therme wird im Zuge der geplanten betrieblichen Umstrukturierung nicht eingegriffen. Die im Sondergebiet SO 3 unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung werden durch eine Baugrenze voneinander getrennt.

In der Wintergrünstraße gibt es derzeit keine entsprechende Bebauung. Das Grundstück ist städtebaulich zur Bundesstraße hin orientiert, die hinterliegenden Grundstücke sind Wohngebiete. Insofern ist eine städtebaulich erkennbare Unterscheidung gewünscht und durch die Zulässigkeit der Straßenrandbebauung ermöglicht.

## 8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Auf den direkt an die Bundesstraße angrenzenden Flächen bzw. im Bereich des Grenzabstandes zu Nachbargrundstücken ist die Errichtung solcher Anlagen nicht gewollt.

Im Sondergebiet SO 3 wird die Errichtung von Stellplätzen auf die entsprechend festgesetzten Flächen am Postweg beschränkt und die Errichtung von Garagen ausgeschlossen, da die Nutzung des rückwärtigen Bereichs für Parkzwecke aufgrund des Ruhebedürfnisses der dort und auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen werden soll. Die sonstige Einschränkung auf genehmigungsfreie Nebenanlagen erfolgt, um den heutigen Charakter einer Liegewiese zu schützen und zu sichern. Der festgesetzte Grenzabstand zur belgischen

Staatsgrenze resultiert aus den Regelungen des Staatsvertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Königreich Belgien.

Im Plangebiet sind teilweise geringfügige Geländeunterschiede vorhanden. Mit der Zulässigkeit von Stützmauern zum Ausgleich der bestehenden Geländeunterschiede soll ein Abfangen des Geländes und somit eine verbesserte Bebaubarkeit dieser Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die Begrenzung der Höhe der Stützmauern stellt sicher, dass die mögliche Geländeaufhöhung der Grundstücke beschränkt ist. Aufgrund der geringfügigen Geländeunterschiede ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch mögliche Stützmauern nicht zu erwarten.

## **8.6 Straßenverkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Straßenverkehrsflächen des Postwegs und der Wintergrünstraße werden dem Bestand entsprechend festgesetzt. Da für den Bereich des die Straßenverkehrsfläche 'Postweg' querenden Brückenbauwerks eine Mindesthöhe der Unterkante festgesetzt wird, die eine lichte Höhe von etwa 4,5 m über der Verkehrsfläche bewirkt, bleibt die Nutzbarkeit des Postwegs für Lastkraftwagen und Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt gesichert.

## **8.7 Grünflächen**

Der nördliche Teil des Bereichs zwischen Bundesstraße und Postweg wird als private Grünfläche festgesetzt. An dieser, entlang der Ortsdurchfahrt B 258 präsent gelegenen Stelle, soll die städtebauliche Qualität der aktuell vorhandenen Freifläche als ortsbildprägendes Element durch die Festsetzung gesichert werden. Im Zusammenhang mit dem jenseits des Postweges gelegenen Ehrenmal sowie der Wanderstation des Eifelsteigs am Pferdeweiher bietet sich die Sicherung und Entwicklung einer Grünfläche in diesem Bereich an. Anforderungen an die Eingrünung der Grünfläche werden über die Örtlichen Bauvorschriften (vgl. Punkt 8.11) geregelt.

## **8.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist durch die von der angrenzenden Bundesstraße ausgehenden Lärmimmissionen belastet. Die Verkehrslärmvorbelastung liegt zwischen 49 dB(A) im Westen und maximal 70 dB(A) entlang der Bundesstraße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Schaffung einer hohen Erholungsqualität setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau– fest, beruhend auf der freien Schallausbreitung. Im Bereich von bis zu 10 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Plangebiets zur Bundesstraße wird der Lärmpegelbereich V festgesetzt, in einem Abstand von 10 m bis 30 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Plangebiets zur Bundesstraße der Lärmpegelbereich IV. Ab 30 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Plangebiets zur Bundesstraße wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. In Abhängigkeit dieser Bereiche werden für Außenbauteile, einschließlich der Fenster, Festsetzungen für einzuhaltende Schalldämmmaße getroffen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen sind mit raumluftechnischen Einrichtungen auszustatten, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus ist es möglich und sinnvoll, Grundrisse so zu organisieren, dass ruhebedürftige Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten der Gebäude orientiert werden. Alternative Schallschutzmaßnahmen in aktiver Form, wie Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, sind aufgrund der Lage innerhalb der



Ortsdurchfahrt in Verbindung mit der typischen straßenbegleitenden Bebauung sowie des erhöhten Flächenbedarfs bei begrenztem Flächenangebot im Plangebiet nicht realisierbar. Dem Ziel einer attraktiven Umgebung, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung des Bereichs Bundesstraße zwischen Rosental- und Wintergrünstraße, steht die Festsetzung von Lärmschutzwällen oder -wänden entgegen.

Eine Abweichung von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ist mit gutachterlichem Nachweis möglich, wenn durch bereits ausgeführte Bebauung – wie die straßenbegleitende Bebauung an der Bundesstraße – die ermittelten Belastungen im Inneren des Plangebiets sinken.

### **8.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Sondergebiet SO 2 wird von drei Seiten entlang der Gebietsgrenze mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt (vgl. Punkt 8.9) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgeben. Lediglich zur Wintergrünstraße wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Die getroffene Festsetzung dient der randlichen Eingrünung und der Schaffung von Grünstrukturen innerhalb eines verdichteten Siedlungsbereichs. Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung der Schutz des Ortsbildes entlang der Bundesstraße gesichert. Die Gemeinde Roetgen hat für die nicht durch Bebauungspläne gesicherten Bereiche entlang der Bundesstraße eine Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen erlassen, deren Maßgaben zur Begrünung durch diese Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden (vgl. Punkt 8.10). Zudem dient die Festsetzung dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebiets.

Das nicht durch diese Festsetzungen erfüllbare Ausgleichserfordernis wird den Wertpunkten der Ausgleichsmaßnahme 'Rakkeschwiesen' abgezogen. Die Abrechnung erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen und wird der Ausgleichsfläche 'Rakkeschwiesen' anteilig zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt nach den Vorgaben des 'Landschaftspflegerischen Konzepts Rakkeschwiesen' (BKR Aachen, 2006).

### **8.10 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 werden fünf Einzelbäume aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Erhalt gesichert.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölze innerhalb der mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagerten Fläche (vgl. Punkt 8.8) des Sondergebiets SO 2 zum Erhalt festgesetzt. Damit werden bestehende Grünstrukturen weitest möglich in das Gesamtkonzept integriert. Zur dauerhaften Sicherung wird festgesetzt, dass abgängige Bäume und Sträucher nachzupflanzen sind.

## 8.11 Örtliche Bauvorschriften

### Dachflächen und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soll innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 ermöglicht werden. Dabei soll jedoch die jeweilige Dachform der Gebäude erkennbar bleiben, um das Ortsbild in Hinblick auf die Dachlandschaft nicht negativ zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Ausrichtung und Aufständigung dieser Anlagen bei geneigten Dächern (Dachneigung > 5 Grad) nur in Richtung der jeweiligen Dachform zulässig. Um das städtebauliche Erscheinungsbild von Flachdächern als solche dauerhaft zu sichern, müssen geneigt angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie innerhalb der Sondergebiete auf Flachdächern (Dachneigung bis einschließlich 5 Grad) um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückversetzt angebracht werden. Damit wird erreicht, dass das Flachdach weiterhin als Flachdach wahrgenommen wird und nicht als aufgeständertes Satteldach.

### Dachform von Hauptgebäuden

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Für Flachdächer ist die festgesetzte Traufhöhe mit der Attikahöhe identisch. Dies entspricht im SO 1 und SO 2 dem heutigen Bestand entlang der Ortsdurchfahrt. Die Dächer der Bestandsgebäude im SO 3 sind entlang der Straße Postweg in Form von Satteldächern errichtet. Durch denkmalschutzrechtliche Bestimmungen für diese Gebäude (Postweg 8, 8a, 8b) ist sichergestellt, dass die derzeitige Gebäudewirkung unter den Voraussetzungen des Denkmalerhalts bestehen bleibt. Das bestehende Ortsbild fordert nicht den generellen Ausschluss von Flachdächern und Pultdächern. Die vorhandenen Gebäude im Sondergebiet SO 3 wurden mit Satteldächern errichtet. Mit der Zulässigkeit verschiedener Dachformen im rückwärtigen Grundstücksbereich in Verbindung mit der geplanten untergeordneten Höhenentwicklung der Gebäude wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt und dem jeweiligen Gebäudeplaner gleichzeitig mehr Gestaltungsfreiheit gewährt.

Die Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern ist bei traufständiger Gebäudeausrichtung hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich in der Form eines versetzten Pultdaches zulässig (vgl. Abbildung 2). Dadurch soll erreicht werden, dass Dachgeschosse mit Pultdächern hinter die Außenwand zurücktreten und somit städtebaulich zurückhaltender wirken. Dies wird für Dachgeschosse mit Flachdächern durch die festgesetzten First- bzw. Attikahöhen gewährleistet.

### Korridor zur Errichtung eines Brückenbauwerks

Für das Brückenbauwerk ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. Durch die zwingende Flachdachform innerhalb des Korridors zur Errichtung eines Brückenbauwerks wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Der Korridor ist gegenüber der sonstigen Dachfläche deutlich untergeordnet und soll lediglich der Möglichkeit des baulichen Anschlusses zwischen SO 1 und SO 3 dienen.

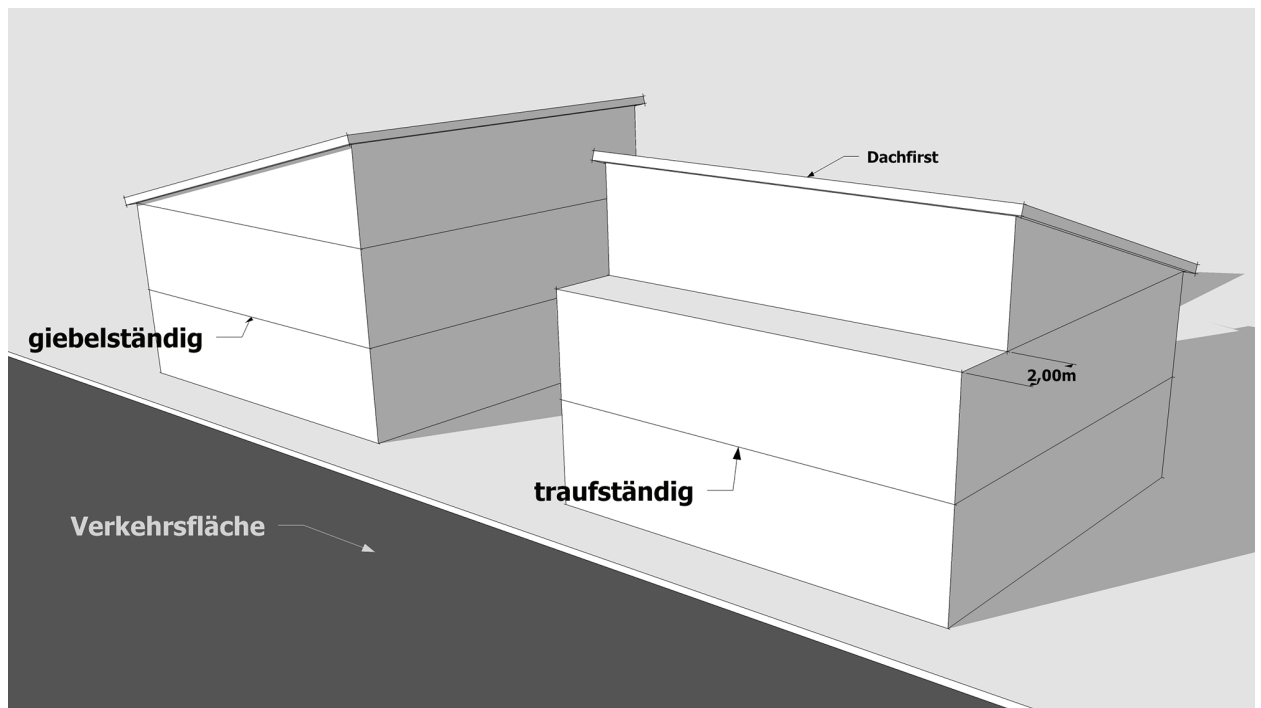


Abbildung 2 Zulässigkeit von Pultdächern  
BKR Aachen, 2016

### Dachaufbauten von Hauptgebäuden

Mit der Beschränkung der maximal anteiligen Fläche von Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtdachfläche einer Gebäudeseite, sowie der Festsetzung einer höchstzulässigen Länge einzelner Dachgauben sowie der Beschränkung der Höhe zum oberen Dachabschluss und dem einzuhaltenden Abstand zur Giebelseite soll sichergestellt werden, dass sich diese baulichen Anlagen der zulässigen Hauptdachform gestalterisch unterordnen, so dass die Hauptdachform von Hauptgebäuden als solche mit der Errichtung dieser Anlagen dennoch städtebaulich erkennbar bleibt.

### Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen spiegeln die Anforderungen der Gemeinde an die Gestaltung des Straßenraums der B 258 wieder. Für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke entlang der Bundesstraße hat die Gemeinde Roetgen zum Schutz des Ortsbildes eine Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen erlassen. Im Bereich des Sondergebietes SO 1 werden die Anforderungen der Satzung hinsichtlich Einfriedungen im Bebauungsplan eigenständig festgesetzt, um diesem Zweck gerecht zu werden. Ergänzt wird die Liste zulässiger Pflanzarten um die im Sondergebiet SO 2 festgesetzten Arten (vgl. Punkte 8.9) um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Für das Sondergebiet SO 2 werden die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern durch die örtlichen Bauvorschriften – soweit erforderlich – analog ergänzt.

Im Sondergebiet SO 3 beziehen sich die Bauvorschriften lediglich auf die Einhaltung eines Grenzabstandes zum belgischen Staatsgebiet.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

### 9.1 Denkmalschutz

Teile der Bebauung im Sondergebiet SO 3 sind denkmalgeschützt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist, insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung des Brückenbauwerks, der LVR – Amt für Denkmalpflege zu beteiligen.

### 9.2 Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen

Für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke entlang der Bundesstraße hat die Gemeinde Roetgen zum Schutz des Ortsbildes eine Satzung über Werbeanlagen und Einfriedungen erlassen. Die Vorgaben der Satzung hinsichtlich der Eingrünung überwiegend gewerblich genutzter Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 31 eigenständig festgesetzt worden. Die Vorgaben der Satzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

## 10. Bodenordnung und Kosten

Der Gemeinde Roetgen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. Plandaten und Flächenbilanz

Nutzung	Größe (gerundet)
Sondergebiet 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb'	
SO 1	1.450 m <sup>2</sup>
SO 2	1.450 m <sup>2</sup>
SO 3	4.350 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	150 m <sup>2</sup>
gesamt	8.900 m <sup>2</sup>