

Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 31

'Postweg'



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015

Zusammenfassende Erklärung

Februar 2017



NOKY & SIMON

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

1. Planungsanlass und Ziel 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. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Situation für das Gebiet der Therme wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 die angestrebte Erweiterung und langfristige Sicherung des bestehenden Betriebes planungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Therme und Hotel / Beherbergungsbetrieb' fest. Der Flächennutzungsplan, der für den Bereich überwiegend Gemischte Baufläche, zu geringen Teilen auch Wohnbaufläche darstellt, wurde im Parallelverfahren entsprechend den Zielen der Gemeinde Roetgen geändert.

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. 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 sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Roetgen aber auch der Besucher von außerhalb werden berücksichtigt.

2. 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 öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 31.01.2017.

3. Berücksichtigung der Stellungnahmen und der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Beteiligungsschritte wurden Stellungnahmen hinsichtlich des Anschlusses an das bestehende Versorgungsnetz und die Bundesstraße, der Verkehrsbelastung, des Immissionsschutzes und des Artenschutzes abgegeben.

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum Roetgen und wird weitestgehend bereits heute gewerblich genutzt. Insofern sind aus Sicht der Gemeinde keine Probleme beim Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz zu erwarten. Die grundsätzliche Machbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen.

Die hohe Verkehrsbelastung der Bundesstraße – und somit angrenzend an das Plangebiet – ist der Gemeinde Roetgen bewusst. Eine wesentliche negative Veränderung durch das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Ein Gesamtverkehrskonzept für einen Bereich der Bundesstraße, der das Gebiet der Therme mit einschließt, wird zzt. erarbeitet. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionswerte für Wohn-

gebiets- oder Mischgebietsausweisungen entlang der Bundesstraße bereits heute zum Teil deutlich überschritten werden. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Aufenthaltsräumen getroffen. Mit erheblichen, zusätzlichen Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Wohnbebauung ist nicht zu rechnen. Auf der Ebene der Baugenehmigung sind Nachweise für Maßnahmen gegen Belastungen aus den Parkvorgängen im Zusammenhang mit der Thermennutzung zu erbringen.

Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG können durch Maßnahmen in der Bauphase vermieden werden. Vor Umbau- oder Rückbaumaßnahmen muss die Nutzung der Gebäude durch planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in den Wintermonaten durchzuführen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Eingriffsregelung angewendet. Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen auf der Ausgleichsfläche 'Rakkeschwiesen' ausgeglichen.

Die Bebauung südlich des Postweges steht unter Denkmalschutz. Durch Beteiligung der zuständigen Behörden auf Ebene der Baugenehmigung werden die Belange des Denkmalschutzes gewürdigt.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erweiterung des bestehenden Thermen- und Hotelbetriebs am Standort. Insofern wurden keine Standortalternativen betrachtet.

5. Überwachung der Umweltauswirkungen

Zur Überwachung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die betrachtete Planänderung sind die folgenden Maßnahmen geboten:

- Überprüfung des Gehölzerhalts in der Bauphase
- Überprüfung der Pflanzmaßnahmen an der Bundesstraße und auf dem Parkplatz

Das Monitoring erfolgt üblicherweise ein Jahr nach Inkrafttreten von Planungen und wird in einem Fünf-Jahres-Intervall wiederholt, um ungewünschte und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.