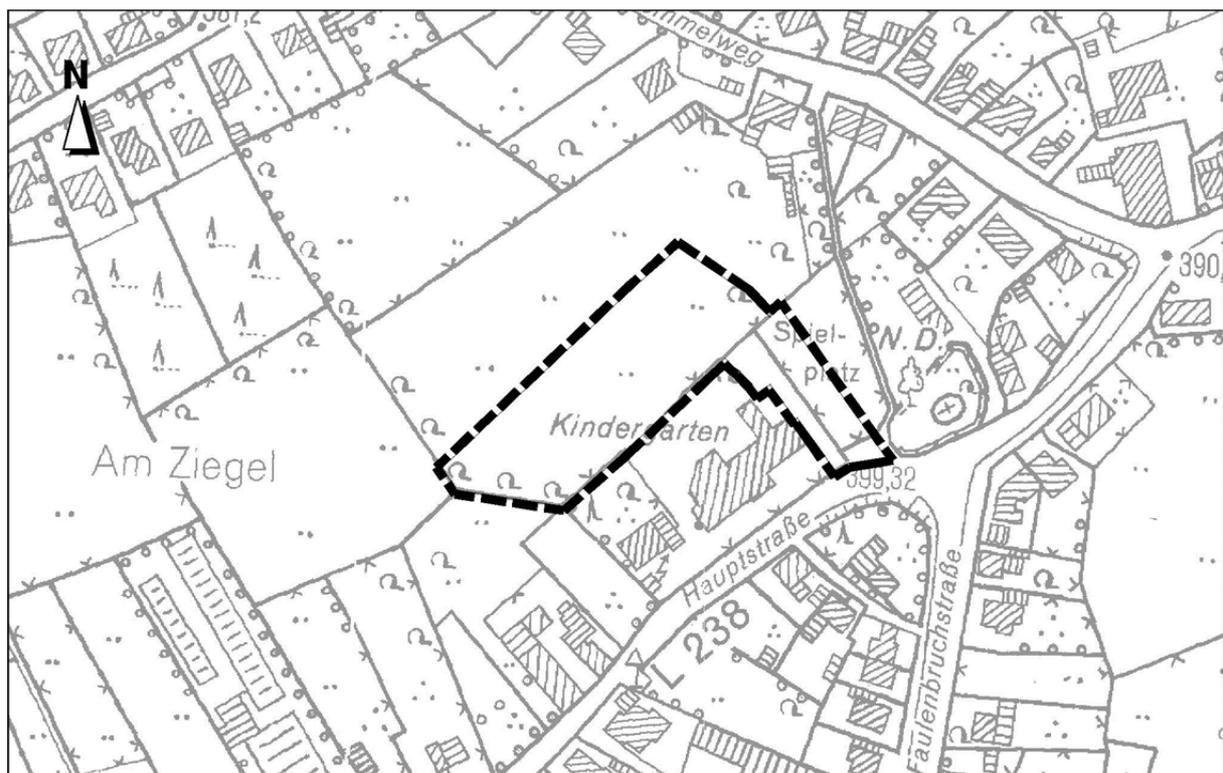




## Begründung zur Offenlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“

**Entwurf**

(Stand 21.08.2018)



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes; Lage und direktes Umfeld, Nutzung	4
1.2	Regionalplan	4
1.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen	4
1.4	Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes	5
1.5	Schutzgebiete	5
	FFH - Gebiete	5
	Vogelschutzgebiete	5
	Naturschutzgebiete / Biotope	5
	Naturpark	5
	Landschaftsschutzgebiete	5
	Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzzone	5
1.6	Bestehendes Planungsrecht	5
1.7	Benachbarte Bebauungspläne	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Hochbauplanung</b>	<b>7</b>
	Erschließung und Ausrichtung des Baukörpers und der Freiflächen	7
	Gliederung des Baukörpers	7
	Materialien und Farben der Gebäudehülle	8
<b>5</b>	<b>Freiraumkonzept</b>	<b>8</b>
	Eingangsbereich und Stellplätze	8
	Garten	8
	Pflanzung	8
	Ausstattung	9
	Entwässerung	9
<b>6</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
	Verkehrliche Erschließung	9
	Entwässerungstechnische Erschließung	10
<b>7</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>12</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung	12

9.3	Höhenlage baulicher Anlagen	12
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
9.5	Stellplätze	12
9.6	Nebenanlagen	12
9.7	Erschließungsfläche Parzelle 548	13
9.8	Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft	13
9.9	Örtliche Bauvorschriften	13
	Einfriedungen	13
9.10	Hinweise	14
9.11	Bodenordnung und Kosten	14
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>14</b>
10.8	Ziele des Umweltschutzes	14
10.9	Mensch	14
10.10	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
10.11	Wasser	16
10.12	Boden	16
10.13	Fläche	18
10.14	Klima und Energie	18
10.15	Landschaft	19
10.16	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	19
<b>11</b>	<b>Plandaten und Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## **1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes; Lage und direktes Umfeld, Nutzung**

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Roetgen und befindet sich nördlich der Hauptstraße kurz bevor diese die Faulenbruchstraße kreuzt, und südlich vom Rommelweg. Es befindet sich mit 375 m Entfernung fußläufig zur Ortsmitte der Gemeinde Roetgen angrenzend an den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Roetgen. Im Süden grenzt es an das Gelände der alten Schule, die bereits heute die Kindertagesstätte der StädteRegion Aachen „Wackelzahn“ mit einem Außenbereich in Richtung Plangebiet beherbergt. Nördlich, westlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dahinterliegender für die Gemeinde Roetgen ortstypischer lockerer Wohnbebauung entlang des Rommelweges. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Roetgen, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 1017 und 548 tlw. Mit der Plangebietserweiterung wurde eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 1018 mit in das Plangebiet aufgenommen und die im Plangebiet befindliche Fläche des Flurstückes 548 für die geplante Fußwegeverbindung entsprechend erweitert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Derzeit wird das von Süden nach Norden um rund 1,50 m abfallende Gelände des Plangebietes gleichfalls landwirtschaftlich genutzt. Auf der westlichen Seite des südlich des Plangebietes gelegenen Schulgebäudes an der Hauptstraße grenzt die Rettungswache der Gemeinde Roetgen. Östlich der Schule grenzt ein öffentlicher Spielplatz an. Nördlich ist die Umgebung des Plangebietes geprägt durch landwirtschaftliche Flächen mit dahinter liegender lockerer Wohnbebauung, südlich durch die Bebauung entlang der Hauptstraße mit dem denkmalgeschützten Schulgebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, sechs weiteren Denkmälern und einer Sommerlinde an der Marienkapelle, welche 1958 als Naturdenkmal in die Naturdenkmal-Liste aufgenommen wurde.

### **1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahr 2003 (Stand: Oktober 2016), stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die parallel zum Bebauungsplan durchgeführte Flächennutzungsplanänderung steht im Einklang mit dem Regionalplan.

### **1.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen aus dem Jahre 2005 stellt für den Bereich „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ dar. Das Plangebiet ist ein untergeordneter Teil einer von der Gemeinde beabsichtigten Wohngebietsentwicklung auf ca. 3,7 ha Fläche innerhalb der bereits realisierten Bauflächen entlang der Hauptstraße (Gemischte Bauflächen) und dem Rommelweg (Wohnbaufläche). Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine der noch wenigen verbleibenden zusammenhängenden Potentialflächen zur Ansiedlung von Wohnbebauung innerhalb der Gemeinde Roetgen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan steht dem beabsichtigten Planungsziel der Gemeinde, hier eine Kindertagesstätte (KiTa) zu errichten, nicht grundsätzlich entgegen. Aufgrund des beabsichtigten Zieles, hier eine 6-zügige Kindertagesstätte mit mehr als 120 Kindern anzusiedeln und aufgrund der Nähe zu der bereits vorhandenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Kennzeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert, um den Bau einer Kindertagesstätte in dieser Größenordnung zu ermöglichen. Eine verbleibende Restfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> wird der bestehenden Darstellung als „Mischgebietsfläche“ im Umfeld angepasst. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt und erfolgt gemäß § 13 BauBG im vereinfachten Verfahren. Durch die Änderung des Bauleitplanes werden die

Grundzüge nicht berührt, da auch innerhalb einer Wohnbaufläche die Errichtung einer Kindertagesstätte grundsätzlich möglich wäre. Lediglich die geplante Größenordnung der Einrichtung führt zu der expliziten Ausweisung einer „Fläche für Gemeinbedarf“, die die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte „Mischgebietsfläche“ entlang der Hauptstraße vergrößert. Die Offenlage für die geplante Flächennutzungsplanänderung wurde bereits im März 2018 dem Rat der Gemeinde Roetgen vorgelegt, jedoch erst in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2018 beschlossen. Die Ziele des Bebauungsplanes, im Plangebiet eine Kindertagesstätte zu errichten, stimmen mit den Zielen der 12. Flächennutzungsplanänderung überein. Die Offenlage erfolgte vom 09.07.2018 bis zum 28.08.2018. Zwischenzeitlich wurde seitens der StädteRegion Aachen die seitens des Bauausschusses beschlossene Fußwegeverbindung über den benachbarten öffentlichen Spielplatz geplant. Aufgrund dessen, dass die im zukünftigen Zufahrtsbereich der KiTa vorhandene Linde erhalten bleiben soll, wurde eine Zufahrt östlich der Linde geplant. Der Änderungsbereich wurde diesbezüglich angepasst und um eine Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> vergrößert. Für diesen Teilbereich soll die Darstellung gemischte Baufläche und Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf geändert.

#### **1.4 Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes**

Der Landschaftsplan IV Nr. 2 Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, der StädteRegion Aachen enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

#### **1.5 Schutzgebiete**

##### **FFH - Gebiete**

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen keine potenziellen oder bereits ausgewiesenen FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor.

##### **Vogelschutzgebiete**

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

##### **Naturschutzgebiete / Biotop**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG). Das Naturschutzgebiet ACK-119 beginnt 150 m südöstlich und das Naturschutzgebiet ACK-109 liegt 300 m nordwestlich rund um den Vichtbach. Das Plangebiet liegt im Biotop BK-5303-0043 (Heckenlandschaft bei Roetgen).

##### **Naturpark**

Das Plangebiet liegt im Naturpark NTP-008 (deutsch-belgischer Naturpark Hohes Venn-Eifel)

##### **Landschaftsschutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

##### **Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzzone**

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Vichtbaches. Es liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einer ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

#### **1.6 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bereich des Plangebietes befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte ist ein Bebauungsplan aufzustellen, parallel dazu ist die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

## 1.7 Benachbarte Bebauungspläne

Für das Plangebiet und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde kein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Kindertagesplätzen im Gemeindegebiet hat die StädteRegion Aachen den Bau einer weiteren Kindertagesstätte in der Gemeinde Roetgen beschlossen.

Die in der Gemeinde Roetgen bestehenden Kindertagesstätten (KiTas)

- KiTa Wackelzahn (angrenzend zum Plangebiet innerhalb der alten Schule)
- Katholischer Kindergarten St. Hubertus (ca. 450 m südwestlich des Plangebietes an der Hauptstraße)
- KiTa Löwenzahn (500 m Luftlinie zum Plangebiet an der Lammerskreuzstraße)
- KiTa Lummerland (850 m südwestlich vom Plangebiet an der Hauptstraße)
- Waldorf Kindergarten Zwergenhaus (ca. 1,8 km südöstlich des Plangebietes an der Wilhelmstraße)
- Regenbogen-Kindergarten (3,7 km vom Plangebiet entfernt im Ortsteil Rott)

werden durch die zusätzlich geplante Kindertagesstätte ergänzt.

Die zusätzliche Kindertagesstätte soll im Norden der Gemeinde Roetgen in zweiter Reihe hinter der alten Schule an der Hauptstraße 95 in unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte „Wackelzahn“ errichtet werden. Aufgrund der noch nicht festgelegten pädagogischen Ausrichtung der zukünftigen Kindertagesstätte soll diese, trotz der Nähe zur benachbarten Kindertagesstätte „Wackelzahn“, eigenständig fungieren. Durch ihre Lage innerhalb einer Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde soll sie zukünftig nicht nur den bestehenden Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb der Gemeinde decken, sondern teilweise auch den Bedarf, der sich voraussichtlich aus der zukünftigen Wohnsiedlung ergeben kann. Von diesem wäre die geplante Kindertagesstätte zukünftig fußläufig erreichbar.

Im Plangebiet soll ein zweigeschossiges Gebäude entstehen, das Platz für vier Gruppen auf einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> BGF bietet. Die Option für zwei weitere Gruppen auf einer Fläche von weiteren ca. 350 m<sup>2</sup> soll geschaffen und bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt der Landesstraße L 238 (Hauptstraße Nr. 95) über das Gelände der alten Schule und teilweise über die Fläche der neuen Kindertagesstätte. Darüber hinaus wurde eine Fußwegeverbindung über den vorhandenen benachbarten öffentlichen Spielplatz geschaffen, um für die Besucher, insbesondere für die Kinder der neuen Kindertagesstätte, einen sicheren Zugang zu gewährleisten.

## 3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Parallel erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet gleichfalls im vereinfachten Verfahren. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB auf die frühzeitige

Beteiligung verzichtet werden und es ist kein Umweltbericht erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 13.03.2018 im Bauausschuss und am 20.03.2018 im Gemeinderat der Gemeinde Roetgen vorgestellt. Am 26.06.2018 wurde die Flächennutzungsplanänderung erneut dem Gemeinderat vorgestellt und die Offenlage beschlossen. In derselben Sitzung wurde die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Rat beschlossen. Da gleichzeitig beschlossen wurde, die Linde zu erhalten, konnte die Planung jedoch nicht umgesetzt werden. Daher musste die Planung angepasst und erneut dem Rat zur Abstimmung vorgelegt werden.

#### **4 Hochbauplanung**

Das in „zweiter Reihe“ liegende Grundstück für den Neubau der KiTa in Roetgen an der Hauptstraße weist eine untergeordnete Topografie auf. Das Grundstück wird ausschließlich über das Grundstück der bestehenden Einrichtung „KiTa Wackelzahn“ erschlossen. Die Zuwegung ist auf nordöstlicher Seite des Bestandsgebäudes vorgesehen. Eine Verbindung der Spielflächen beider Einrichtungen ist nicht geplant. Es sollen möglichst viele Stellplätze für PKW zur Verfügung stehen.

Das zu erfüllende Raumprogramm orientiert sich an den Vorgaben des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR). Zusätzliche Flächen sind hinsichtlich der Raum- und Nutzungsqualität ergänzt worden und mit dem Auftraggeber und dem Nutzer abgestimmt.

##### **Erschließung und Ausrichtung des Baukörpers und der Freiflächen**

Vor dem Hintergrund der Erschließungssituation mit den erforderlichen Stellplätzen, der Feuerwehraufstellfläche und der Anlieferungszufahrt liegt der Haupteingang auf der nordöstlichen Gebäudeseite. Die Spielflächen liegen südwestlich. Der Haupteingang führt über eine zweigeschossige Halle in die großen Gruppenräume, die nach Süd-Osten (Mittags- / Nachmittagssonne) ausgerichtet sind. Die Gruppennebenräume und die Funktionsräume sind jeweils seitlich der Halle und der großen Gruppenräume angeordnet.

In einem späteren Erweiterungsbau, der nach Norden an den Hauptbaukörper angedockt ist, können zwei weitere Gruppen errichtet werden.

##### **Gliederung des Baukörpers**

Der Hauptbaukörper ist zweigeschossig. Die Baumasse ist den inneren Funktionen folgend gegliedert. Der Mittelteil, mit zweigeschossiger Halle und den großen Gruppenräumen, wird von seitlichen Pultdach-Riegeln mit Gruppennebenräumen und Funktionsräumen eingerahmt und dominiert. Der Mittelteil ist gegenüber den Seitenriegeln eingerückt, so dass der Charakter eines „Hofgebäudes“ entsteht.

Der Mehrzweckraum ist als eingeschossiger Kubus an der Eingangsseite platziert. Über dem Mehrzweckraum ist eine Loggia in den Mittelteil eingeschnitten, so dass sich die Fassade hier annähernd auflöst.

Auf der Südwestseite ist ein großer Austrittsbalkon angeordnet, der mit einer gradläufigen Freitreppe in den Spielbereich führt. Durch den Rücksprung der Fassade und die horizontale Teilung durch den Balkon in diesem Bereich ist auch auf der Südwestseite der Mittelteil nahezu aufgelöst, so dass er sich trotz der großen Grundfläche unterordnet.

Zusätzlich zu der länglichen Ausprägung der seitlichen Riegel werden die Fassaden mit einem geschosshohen Sockel aus Klinker bekleidet, über dem die Obergeschossflächen mit hellem Putz abgesetzt sind. Auf diese Weise wird die Gebäudehöhe gebrochen und das

Gebäude erscheint in kindgerechter Proportion und gleicht sich ortstypischer Gestaltungsstrukturen an.

### **Materialien und Farben der Gebäudehülle**

Das insgesamt massiv errichtete Gebäude erhält im Erdgeschoss eine geklinkerte Fassade sowie im Bereich des Mehrzweckraumes und des Mittelteils farbige Strukturputzflächen. Die Obergeschossflächen der seitlichen Riegel werden in einem hellen Ton ebenfalls strukturiert verputzt.

Die Dachflächen der Pultdächer werden in Dachziegeln belegt und erhalten einen geringen Dachüberstand mit vorgehängter Rinne.

Die Außentreppe sowie die Balkon- / Loggiageländer werden in filigranen, verzinkten Metallkonstruktionen ausgebildet.

## **5 Freiraumkonzept**

### **Eingangsbereich und Stellplätze**

Das Grundstück der zukünftigen Kindertagesstätte kann von der Hauptstraße ausschließlich über das Gelände der KiTa „Wackelzahn“ erreicht werden.

Die Zufahrt neben der KiTa „Wackelzahn“ führt zum Parkplatz mit 16 Stellplätzen östlich des Neubaus. Die in Teilbereichen etwas verbreiterte Zufahrt dient der Feuerwehr als Aufstellfläche. Die Stellplätze sind mit einer Breite von 2,55 m und einer Tiefe von jeweils 4,30 m und 0,70 m Überstand (Vegetationsfläche mit niedrigem Bewuchs) vorgesehen. Um die Pflege vom eigenen Grundstück aus zu ermöglichen, soll die Hecke mit 0,50 m Abstand zur Grenze gepflanzt werden. Die Stellplätze werden durch dazwischen gepflanzte Bäume gegliedert.

Zwischen dem Parkplatz und dem Neubau befindet sich vor dem Haupteingang ein kleiner Platz, ansonsten eine Rasenfläche. Auf dem Vorplatz, der von Solitäräumen beherrscht wird, sind Radbügel untergebracht. Der Vorplatz kann über Stufen und eine Fahrradrampe direkt zu Fuß erreicht werden. Lieferfahrzeuge haben eine höhengleiche Zufahrt vom Parkplatz aus. Parkplatz und Vorplatz werden mit Betonsteinpflasterplatten in Reihenverband befestigt.

### **Garten**

Der Neubau wird rundum mit dem Material des Vorplatzes befestigt. Am Gartenhaus im Süden und an der gartenseitigen Fassade weist die Plattierung eine größere Tiefe auf. Links und rechts der Treppe, die vom Obergeschoss in den Garten führt, befinden sich Sandspielbereiche mit Spielangeboten (jeweils für Über-Dreijährige (Ü3) und für Unter-Dreijährige (U3)). Eine kleine Mauer zum Rasen hin verhindert den Eintrag von Sand in die Rasenfläche und dient gleichzeitig als Sitzangebot. Von den Außenkanten der Terrasse erstreckt sich eine befestigte Bobbycarbahn, die sich durch den Garten schlängelt.

Inselartige Flächen mit wasserdurchlässigem Fallschutzbelag nehmen unterschiedliche Spielgeräte auf. Eine stufenartig abgesenkte Rasenfläche dient als Forum.

Auf der südlichen Stirnseite der KiTa befinden sich in der Rasenfläche mehrere Hochbeete für die Anzucht von Kräutern oder Ähnlichem.

### **Pflanzung**

Der vorhandene Baum an der zukünftigen Zufahrt zum Parkplatz im Osten und die großen Bäume auf der Westseite bleiben erhalten, der gesamte Garten kann mit einer

standortgerechten Mischhecke vor Wind und Blicken geschützt werden, gleichzeitig wird eine zusätzliche räumliche Qualität erreicht. Diese Qualität wird durch neue Baumpflanzungen noch unterstützt. Die Pflanzen im Randbereich dienen den Kindern auch als Unterschlupf bzw. Spielmöglichkeit (keine Dornen, keine Giftpflanzen).

### **Ausstattung**

Mehrere Bänke sind innerhalb des Gartens verteilt. Eine Beleuchtung der KiTa-Freiflächen ist nur an der Zufahrt und dem Parkplatz vorgesehen. Die Beleuchtung des unmittelbaren Eingangsbereiches erfolgt von der Fassade aus.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt im Garten in die Vegetationsflächen, der Parkplatz wird an das Kanalnetz in der Hauptstraße angeschlossen. Vor den höhengleichen Zugängen befinden sich Dränrinnen, die mit der Dachentwässerung an die vorgenannte Kanalisation angeschlossen werden.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

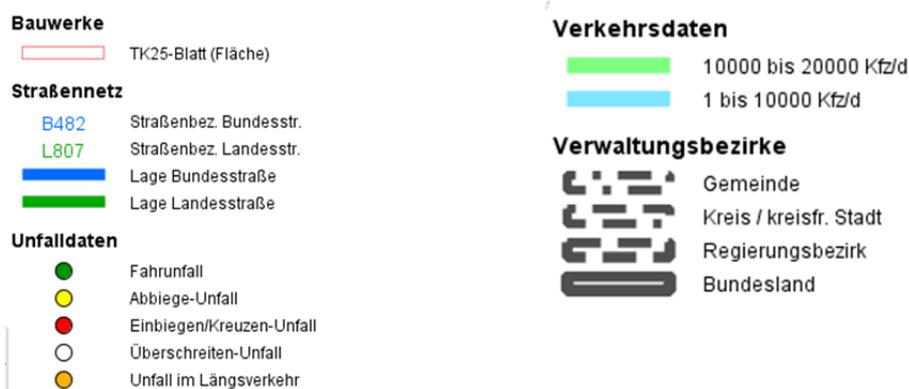
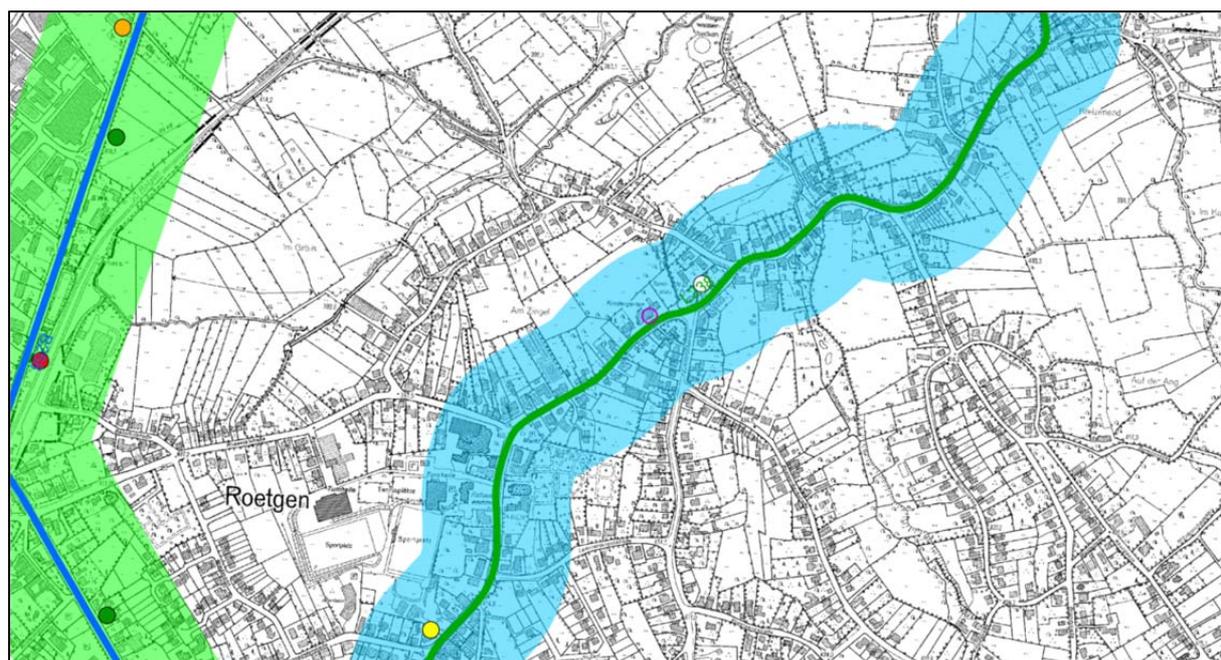
### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte in zweiter Reihe an der Hauptstraße gelegen und soll auch über diese erschlossen werden. Die Hauptstraße bindet die Ortsmitte der Gemeinde Roetgen mit zahlreichen sozialen Einrichtungen, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten und Wohngebäuden gemeinsam mit der Rosentalstraße an die Bundesstraße (B 258) an. Die Bundesstraße bildet die Hauptverbindung zwischen der Autobahnanschlussstelle Aachen-Lichtenbusch in Richtung Eifel und stellt somit eine wesentliche Verbindung zu den umliegenden Kommunen dar. In nördliche Richtung führt die Hauptstraße zum Ortsteil Rott. Gemäß Verkehrsdaten der NRW Umweltdaten vor Ort (UVO NRW) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist derzeit mit einem Verkehrsaufkommen von 1 bis 10.000 Kfz / d zu rechnen (siehe Abbildung auf Seite 10).

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Hauptstraße gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte erfolgt über die vorhandene Zufahrt der „Alten Schule“ von der Hauptstraße. Die Zufahrt erschließt zurzeit die vorhandene Kindertagesstätte „Wackelzahn“. Zukünftig wird die Zufahrt dementsprechend sowohl durch die Verkehre der Kindertagesstätte „Wackelzahn“ als auch durch die geplante Kindertagesstätte gemeinsam genutzt. Um den Begegnungsfall von zwei PKW durchgängig zu ermöglichen, wird ein Teilstück der vorhandenen Mauer der „Alten Schule“ entfernt. Die vorhandene Mauer ist Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles der „Alten Schule“, Hauptstraße 95“ (Lfd. Nr. 54 der Baudenkmal-Liste der Gemeinde Roetgen). Aufgrund der erheblichen Verbesserung der Zufahrtssituation und einer damit einhergehenden höheren Sicherheit der Verkehrsteilnehmer wird beabsichtigt, ein Teilstück der Mauer zu entfernen. Der derzeitige Pfeiler als Abschluss der Mauer soll entsprechend versetzt werden. Der Zufahrtsbereich wird als Mischverkehrsfläche angelegt. Um den Erhalt der Linde zu gewährleisten wird eine Umfahrt unter Inanspruchnahme eines Teilbereichs des bestehenden Spielplatzes geplant. Darüber hinaus erfolgt zusätzlich die Anlage einer Fußwegeverbindung auf der benachbarten öffentlichen Spielplatzfläche, um auch hier die Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder, deutlich zu erhöhen. Sollte sich in der weiteren Planung herausstellen, dass Spielgeräte bei Bedarf versetzt werden müssen, wird dies innerhalb der Spielplatzfläche geschehen. Der Grenzbereich zwischen der zukünftigen Spielplatzfläche und der Zufahrt wird durch die Anlage einer neuen Hecke erfolgen. In den Bereichen wo die Hecken zu den Verkehrsflächen unterbrochen werden,

werden Barrieren eingebaut. Durch die Errichtung der Barrieren wird verhindert, dass Kinder direkt auf die Verkehrsflächen laufen können.

Die Auswirkungen der Planungen auf den motorisierten Individualverkehr wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens der Ingenieurgesellschaft LINDSCHULTE + KLOPPE (Stand 5. April 2018) untersucht. Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass sowohl im Bestand als auch im Prognosefall an allen Knotenpunkten die Qualitätsstufe A erreicht wird, welche aus Sicht des Verkehrsablaufes die günstigste Bewertung darstellt. Die Straßen und verkehrlichen Anlagen (Knotenpunkt Hauptstraße / KiTa Zufahrt) sind ausreichend dimensioniert, ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich.



(Quelle: Straßeninformationsbank NRW (Landesbetrieb Straßenbau; Stand: Februar 2018))

### **Entwässerungstechnische Erschließung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der auf dem Gelände unmittelbar unter dem Oberboden anstehenden sehr gering durchlässigen Ton- und Schluffschichten ist eine Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers an dieser Stelle nicht möglich.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt daher in Anlehnung an das übergeordnete Entwässerungssystem der Gemeinde Roetgen im klassischen Trennsystem. Hierbei erfolgt der Anschluss des anfallenden Niederschlagswassers – mittels einer über das Grundstück der KiTa „Wackelzahn“ neu zu verlegenden Regenwassersammelleitung – an den auf der nördlichen Seite der Hauptstraße vorhandenen Regenwasserschacht S 05 der öffentlichen Regenwasserkanalisation.

Die Regenwasserkanalisation leitet im Bereich der Einmündung Hauptstraße / Faulenbruchstraße in ein verrohrtes Gewässer und weiterführend in den Roetgen- bzw. Grölisbach ein. An der kritischsten Haltung/Verrohrung kann auch im ungünstigsten angenommenen Fall die Verrohrung den Niederschlagswasserabfluss vom Erschließungsgrundstück in Höhe von 23 l/s noch problemlos zusätzlich aufnehmen. Aufgrund dessen ist hier ein ungedrosselter Anschluss des Niederschlagswassers möglich.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gefasst und ungedrosselt in den vorhandenen, öffentliche Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet.

Von einer Entwässerung Richtung Rommelweg wurde abgesehen, da es sich bei der zu überwindenden Strecke zum nächsten Einleitungspunkt um eine deutlich längere Strecke (ca. 170 m) im Vergleich zu einem Anschluss an die Kanalisation in der Hauptstraße handelt. Zudem müssten für die Entwässerungsvariante über den Rommelweg Grundstücke von Fremdeigentümern in Anspruch genommen werden und es wären u.a. Zwischenschächte erforderlich. Aufgrund dessen wird diese Variante allein aus wirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet.

## **7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durch das Büro raskin Umweltplanung und Umwelberatung GbR auf der Grundlage einer Biotopbewertung nach FROEHLICH / SPORBECK (1991) erstellt.

Das ca. 5.510 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Intensivgrünlandfläche und wenige randliche Gehölze. Zusätzlich wurde eine geplante Zufahrtsfläche über das südöstlich anschließende bestehende Kitagelände der KiTa „Wackelzahn“ in das Plangebiet integriert. Hier befinden sich versiegelte Flächen, ein Einzelbaum sowie eine Rasenfläche mit Spielgeräten und teilweise altem Gehölzbestand. Im Ausgangszustand hat das Plangebiet einen Gesamtflächenwert von 53.549 Punkten. Im Planzustand (versiegelte Flächen: Gebäude, Fahrstraßen und Wege; Grünanlagen ohne alten Baumbestand, zu erhaltende Baumreihen an der südwestlichen Grenze, festgesetzte Hecke an der nordöstliche Grenze) ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 26.433 Punkten, so dass ein Teil des Eingriffs im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planzustand ergibt sich ein Defizit von 27.116 Punkten nach dem Froehlich- / Sporbeck Verfahren. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung beigelegt. Das ermittelte Defizit von 27.116 Punkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen ausgeglichen.

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte, um den zusätzlichen Bedarf an Kindertagesplätzen zu decken. Dabei soll sowohl der heute bestehende als teilweise auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Im Rahmen des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die Verhältnisse im Plangebiet sowie in der Umgebung soweit erforderlich gutachterlich betrachtet, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und angrenzend an das Plangebiet dezidiert untersucht und beachtet werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hauptstraße (L 238) an und ist somit gut erschlossen. Die Straßen und verkehrlichen Anlagen (Knotenpunkt Hauptstraße / KiTa Zufahrt) sind ausreichend dimensioniert, ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich.

Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung bereits untersucht und können durch entsprechende Maßnahmen (Bauzeitenfenster; möglicher Erhalt der bestehenden Vegetation, zusätzliche Anpflanzungen) ausgeschlossen werden.

## **9 Begründung der Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wird, der ausschließlich der Errichtung einer Kindertagesstätte dienen soll. Daher wird für dieses Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Das Plangebiet erstreckt sich über die eigentliche Fläche der zukünftigen Kindertagesstätte zuzüglich einer Teilfläche des Grundstücks der „Alten Schule“ (heutige KiTa „Wackelzahn“) um die Erschließung der zukünftigen Kindertagesstätte sicherzustellen. Hierbei wird der Erhalt einer alten Linde gesichert, indem die Zufahrt zur geplanten Kindertagesstätte um die Linde herumgeführt wird. Darüber hinaus wurde eine Fußwegeverbindung auf der östlich angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche geplant. Der Bereich der Spielplatzfläche, der für die geplante Umfahrung der Linde und der Einrichtung der Fußwegeverbindung benötigt wird, wurde in das Plangebiet mit aufgenommen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Vorhabenplan und wird durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl festgesetzt.

### **9.3 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen des geplanten Gebäudes wurden auf Basis der Hochbauplanung vom 02.08.2018 ermittelt.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend von Baugrenzen bestimmt. Die geplanten Baukörper des Vorhabenplanes können mit ausreichendem Gestaltungsraum realisiert werden.

### **9.5 Stellplätze**

Um die Funktionalität der zukünftigen Kindertagesstätte zu gewährleisten, werden auf der Grundstücksfläche eine Fläche für Anlieferung und Stellplätze festgesetzt. Damit können zusätzliche Stellplätze und die geplante Anlieferzone in diesem Bereich realisiert werden.

### **9.6 Nebenanlagen**

Um die Funktionalität der zukünftigen Kindertagesstätte zu gewährleisten, wird die Errichtung von Nebenanlagen, die der Kindertagesstätte dienen, und Rettungswege und Fluchttreppen

auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Damit wird unter anderem sichergestellt, dass die erforderlichen Rettungswege errichtet werden können.

### **9.7 Erschließungsfläche Parzelle 548**

Um die Erschließung der zukünftigen Kindertagesstätte zu sichern, wurde in den Bebauungsplan die bestehende Zufahrt der „Alten Schule“ mitaufgenommen.

### **9.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft**

#### **9.8.1 Erhaltung von Bäumen**

Für den sehr unwahrscheinlichen Fall eines Vorkommens von Baumpieper, Turteltaube und / oder Gartenrotschwanz im näheren Umfeld des Plangebietes wird die Baumreihe an der südwestlichen Grenze als zu erhalten festgesetzt, um einer Zerstörung von Lebensstätten (Gartenrotschwanz, Turteltaube: Nistplatz; Baumpieper: Singwarten) entgegen zu wirken.

Die auf dem Gelände der „Alten Schule“ vorhandene Linde wurde zum Erhalt festgesetzt, um den Baum langfristig zu sichern. Darüber hinaus wird zur Verbesserung der Lebensqualität des Baumes der Wurzelbereich entsiegelt.

Um die Bepflanzung dauerhaft sicherzustellen werden geeignete Maßnahmen bei Beschädigung oder Erkrankung des Bewuchses festgesetzt bzw. bei Ausfall standortgerechte Neupflanzungen gefordert.

#### **9.8.2 Pflanzgebot (PG)**

Um Störungen durch die neu errichtete KiTa vorsorglich zu vermeiden, wird die Pflanzung einer Rotbuchen- und / oder Hainbuchenhecke mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten ist.

#### **9.8.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass unterhalb der Bäume und im Kronentraufbereich der Bäume zuzüglich eines Radius um den Kronentraufbereich keine Spielgeräte und anderen Ausstattungsgegenstände sowie das Anlegen befestigter Flächen und Abgrabungen zulässig sind. Einzelne Punktfundamente und Anpflanzungen von Sträuchern sind nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bäume ausreichend geschützt sind und erhalten bleiben.

### **9.9 Örtliche Bauvorschriften**

Aus gestalterischen Gründen werden ausschließlich Flach- und Pultdächer und für die Gemeinde typischen Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckung festgesetzt.

Die zukünftige Kindertagesstätte muss zunächst als Solitär den funktionalen Abläufen einer Kindertagesstätte gerecht werden. Durch die Anordnung der Gebäudekörper (der Mittelteil ist gegenüber den Seitenriegeln eingerückt) und die verschiedenen Dachneigungen entsteht der Charakter eines „Hofgebäudes“ in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen der Gemeinde Roetgen.

#### **Einfriedungen**

Es soll die örtlich übliche und gewünschte Einfriedung der Grundstücke mit Hecken möglich sein. Deshalb soll der Bebauungsplan die Anlage von Hecken mit den heimischen Arten Rot- oder Hainbuche an den Grundstücksgrenzen zulassen; ergänzt werden dürfen sie mit nicht

geschlossenen Zaunelementen. Die maximale Höhe dieser grenzbegleitenden Einfriedungen wird auf 1,50 m festgesetzt, um die Sichtbeziehungen zur Umgebung zu erhalten. Auf die Hecke zur Landschaft hin kann verzichtet werden, um den Blick in die Landschaft freizuhalten.

### **9.10 Hinweise**

Die Hinweise wurden aufgenommen, um die Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen nicht der weiteren Begründung. Diese Auflistung ist nicht abschließend und entbindet den Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen. Es werden Hinweise zu den Themen Artenschutz, Bodendenkmalpflege, Kampfmittelräumung, Altlasten und Erdbebenzone zur allgemeinen Information aufgenommen.

### **9.11 Bodenordnung und Kosten**

Die Planungs- und Gutachterkosten werden von der StädteRegion Aachen übernommen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10 Umweltbelange**

### **10.8 Ziele des Umweltschutzes**

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora, Fläche, Landschaft, Kultur und Sachgüter. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen herangezogen.

Nach § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a abgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die einzelnen Umweltbelange untersucht.

### **10.9 Mensch**

#### Verkehrsbelastung / Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft LINDSCHULTE + KLOPPE erstellt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt: Im 7 h-Zählzeitraum (06.30 – 9.30 Uhr, 11.30 – 13.30, 14.30 - 16.30 Uhr) wurden insgesamt 158 Fahrten gezählt, welche sich hauptsächlich auf die morgendlichen und nachmittäglichen Zeiträume zwischen 07.00 - 9.30 Uhr bzw. 14.30 - 16.30 Uhr verteilen. Als Spitzenstundenbelastung wurden vormittags (07.45 - 8.45 Uhr) maximal 54 Kfz / h und nachmittags (15.15 - 16.15 Uhr) maximal 31 Kfz / h ermittelt. Der mittägliche Zeitraum zwischen 11.30 - 13.30 Uhr ist mit nur insgesamt 9 Kfz-Fahrten zu vernachlässigen.

Anhand der Verkehrszählung am Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt KiTa und der bereits existierenden und dort angebundenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ konnten Verkehrserzeugungswerte für die geplante Kindertagesstätte ermittelt werden, da die Größe

der KiTa „Wackelzahn“ der geplanten 6-zügigen KiTa im Worst-Case entspricht, da die geplante KiTa zunächst 4-zügig ausgebaut und gegebenenfalls auf 6 Züge erweitert wird. Auf der Grundlage des Kinderbildungsgesetzes NRW (KiBiz) mit der Annahme von Gruppengrößen mit 20 Kindern pro Gruppe ist im Worst-Case-Fall bei 6-Zügigkeit mit 182 zusätzlichen Fahrten insgesamt zu rechnen.

Aufgrund des prognostizierten zukünftigen Verkehrs kann davon ausgegangen werden, dass durch den erzeugten Verkehrslärm keine abwägungsrelevanten Auswirkungen verursacht werden.

### Kinderlärm

Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12. OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Geräusche spielender Kinder seien Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Kinderlärm steht damit unter allgemeinem Toleranzgebot der Gesellschaft.

### Gerüche

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Betriebe, von denen möglicherweise Geruchsentwicklungen ausgehen, die als störend empfunden werden können.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsbereich. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Erholungsfunktion

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe nördlich der Bebauung entlang der Hauptstraße. Die Umgebung ist durch die vorhandene Kindertagesstätte in einer alten Schule mit angrenzender Spielplatzfläche, der DRK Rettungswache Roetgen und durch Wohnbebauung mit angrenzenden Hausgärten geprägt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche mit angrenzendem vereinzelt Baum- bzw. Gehölzbestand im südwestlichen bzw. südlichen Randbereich. Die benachbarten Flächen und die Fläche des Plangebietes sind nicht für die Naherholung zugänglich. Das Plangebiet an sich hat keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung und wird dies auch zukünftig nicht haben.

## **10.10 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Tiere

Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im November 2017 eine Artenschutzprüfung 1 (ASP Stufe 1) durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Artenschutzvorprüfung wurde aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Plangebietsgröße überarbeitet (Aktualisierung vom 21.08.2018). Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seiner Umgebung sind auf Grundlage der durchgeführten Vorprüfung des Artenspektrums weitestgehend auszuschließen. Mögliche, wenn auch unwahrscheinliche Betroffenheiten

aufgrund Restunsicherheiten bezüglich eines Vorkommens von Baumpieper, Turteltaube, Gartenrotschwanz, Star und Bluthänfling im Umfeld sowie Brutvorkommen des Girrlitz in den zu entnehmenden Fichten im Bereich des geplanten Zuwegung werden durch Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, Erhalt vorhandener Gehölze und Neupflanzung eines Gehölzriegels) vorsorglich minimiert. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für die am Planstandort potentiell vorkommenden, allgemein häufigen, europäischen Brutvogelarten ausgeschlossen werden. Eine Art-für-Art-Analyse mit Erfassung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

### Pflanzen

Das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weist für Teile des Plangebietes „Heckenlandschaft bei Roetgen“ (BK-5303-0043) aus.

Im Plangebiet wächst derzeit eine mehrschürige Fettwiese, die gelegentlich (im Herbst) auch als Rinderweide genutzt wird. Angrenzend finden sich weitere Grünlandparzellen, die wiederum an die Zier- und Nutzgärten der umliegenden Wohnbebauung grenzen. Unmittelbar hinter der Südwestgrenze des Plangebietes steht eine Baumreihe mit alten Eschen und einer mehrstämmigen Eiche. Jenseits der südlichen Grenze des Plangebietes steht eine Gehölzreihe, die insbesondere aus einer Buchenhecke und Fichten besteht. Außerdem sind dort weitere Sträucher und Bäume, beispielsweise Hundsrose, Ilex, Kirsche und ein Apfelbaum eingestreut.

Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen soll durch die Darstellung „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ ehemalige Grünfläche dem Freiraum entzogen werden, zugunsten einer möglichen Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde. Die hier beabsichtigte Planung einer Kindertagesstätte folgt weiterhin der Zielsetzung der Gemeinde, hier Bebauung zuzulassen. Durch den Erhalt vorhandener Gehölze, den Erhalt der Linde im Zufahrtsbereich und Neupflanzung eines Gehölzriegels bleibt die vorhandene Vegetation bis auf die Fettwiese größtenteils erhalten.

## **10.11 Wasser**

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Vichtbaches. Das Plangebiet liegt nicht in einer ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Bereits die Darstellung als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen verfolgt die Zielsetzung Neuversiegelungen im Plangebiet grundsätzlich zuzulassen. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert lediglich die Zielsetzung, hier eine soziale Einrichtung zuzulassen.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einer Hochwasserschutzzone. Es lassen sich keine Wirkfaktoren ableiten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut führen können.

## **10.12 Boden**

### Bodenaufbau / schutzwürdige Böden

Laut geologischem Dienst 2017 (Bodenkarte M 1:50.000) sind im Plangebiet „sehr schützenswerte“ Staunässeböden vorhanden. Diese bestehen aus Moor-, Anmoor- und

reinen Stagnogleyen sowie Moor-, Anmoor- und reinen Pseudogleyen mit starker oder sehr starker Staunässe als Böden mit lang andauernder Vernässung.

Im Vorfeld wurde durch die Firma Quadriga mbH ein Baugutachten (Stand 31.08.2017) erstellt, aus dem hervor geht, dass die oberste Schicht des Baugrundes aus humoser Oberboden (Schicht 1) mit einer Mächtigkeit zwischen 0,15 m und 0,35 m besteht. Der Mutterboden setzt sich aus schwach sandigem, schwach tonigem Schluff zusammen. Im Liegenden der Schicht 1 stehen Verwitterungslehm (Schicht 2) bzw. die Felsverwitterungszone (Schicht 3) des unterlagernden Festgesteins an. Der Verwitterungslehm setzt sich aus schluffigem schwach bis stark steinigem oder kiesigem Ton zusammen. Der Verwitterungslehm reicht bis in Tiefenlagen von min. 0,55 m bis max. 4,10 m. Unterhalb des Verwitterungslehms bzw. unterhalb der Oberflächenbefestigung wurde die Felsverwitterungszone (Schicht 3) aus Steinen in einer tonigen, schluffigen Matrix angetroffen. Der Übergang zwischen Schicht 2 und Schicht 3 ist fließend. Eine klare Trennung der beiden Schichten ist nicht möglich. Die bindige Felsverwitterungszone geht mit zunehmender Tiefe in einen fest gelagertes und weitgehend aus mürben, stückigen Felsbruchstücken bestehendes aus Verwitterungsbereichen des im Liegenden anschließenden devonischen Festgesteins aus Tonschiefer und Sandstein über.

### Kampfmittel

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Auf einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> erfolgte die Räumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aufgrund dessen ist keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Das gleiche gilt auch wenn bei Bodenbewegungen Bereiche (z.B. Verfärbungen) entdeckt werden die nicht natürlichen Ursprungs sind. Bei zukünftigen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

### Altlasten

Im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen sind für das Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Im angrenzenden Bereich der Rettungswache befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5303 / 0066. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Lazarett aus dem 2. Weltkrieg. Die seinerzeit vorgefundenen Abfälle in erheblichem Umfang wurden ausgekoffert und entsorgt; der Bereich gilt als saniert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Umfeld noch Restbestandteile im Erdreich vorhanden sind. Diese Restbestandteile sind durch Rammkernsondierungen im Vorfeld der Erdarbeiten kaum zu erfassen, da es sich um Infusionsflaschen, Spritzen, Verbandsmaterial und sonstige kleinere Abfälle handelt. In die textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 wird ein Hinweis aufgenommen, dass vor Beginn der Erdarbeiten Baggerschürfe vorzunehmen sind oder alternativ die Baufirma genau einzuweisen und bei Auffälligkeiten die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten ist.

### Versiegelung

Bereits die Darstellung als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen verfolgt die Zielsetzung Neuversiegelungen im Plangebiet grundsätzlich zuzulassen. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert lediglich die Zielsetzung, hier eine soziale Einrichtung zuzulassen.

Es erfolgt eine Inanspruchnahme des Bodens. Auswirkungen der Planung ergeben sich durch den Verlust natürlich gewachsenen Bodens sowie der Reduzierung der natürlichen Oberflächenversickerung. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert, da jede unversiegelte Fläche Leistungen im Naturhaushalt erbringt. Somit sind im Rahmen der Planung und Baudurchführung mögliche erforderliche Bodenschutzmaßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten. Der maximale Versiegelungsgrad wird über Baugrenzen und eine maximale Grundflächenzahl von GR 930 m<sup>2</sup> festgesetzt. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die der Kindertagesstätte dienen, und Stützmauern für die Erdmodellierung zulässig. Ein Teil des ökologischen Eingriffs im Plangebiet wird durch ein Pflanzgebot (PG: Rotbuchen- und / oder Hainbuchenhecke und eine Schutzfläche unter den zu erhaltenden Bäumen an der Südwestgrenze) ausgeglichen. Die verbleibenden Flächen werden als Spielflächen der Kindertagesstätte genutzt.

### **10.13 Fläche**

Bereits mit der Zielsetzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, im Bereich des Plangebietes und in seiner Umgebung Wohnbauflächen zu entwickeln, wurde das Ziel verfolgt, in diesem Bereich dem Freiraum Fläche zugunsten einer Nachverdichtung zu entziehen, um den steigenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Gemeinde Roetgen zu decken. Sollte die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Am Ziegel“ entwickelt werden, wird die geplante KiTa auch den Bedarf an Kindertagesplätzen des neuen Wohngebietes mit decken und gegebenenfalls auch über diese zusätzlich erschlossen werden.

### **10.14 Klima und Energie**

#### Großklimatische Verhältnisse

*Das Gemeindegebiet ist durch einen atlantischen Klimaeinfluss geprägt. Zudem ist ein Einfluss des Mittelgebirgsklimas der Hocheifel erkennbar. Der mittlere Jahresniederschlag liegt vergleichsweise hoch zwischen 800 und 1200 mm. Die niederschlagsreichsten Monate sind November bis Januar, ein weiteres Niederschlagsmaximum tritt in den Monaten Juli und August auf. Durch die Lage am Rande der Eifel als Gebiet mit Mittelgebirgsklima sind in Roetgen schneereiche Winter mit durchschnittlich 60 Schneetagen zu erwarten. Die Vegetationsperiode ist mit ca. 125 Tagen relativ kurz und beginnt relativ spät im Jahr.*

*Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ungefähr 7°C, wobei der Januar mit durchschnittlichen Temperaturen zwischen 0-1°C als kältester Monat anzusehen ist. Im Jahresmittel gibt es ca. 88 Frosttage mit Temperaturen unter 0°C. Mit Durchschnittstemperaturen um etwa 16°C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Die mittlere Anzahl der Sommertage mit Maximaltemperaturen über 25°C beträgt in Roetgen 9,8 Tage.*

#### Regionalklimatische Verhältnisse

*Die bewaldeten Höhen des Roetgener Waldes sind für die regionalklimatischen Verhältnisse von herausragender Bedeutung. Die ausgedehnten Waldflächen im direkten Anschluss an die Ortslage stellen als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete wichtige klimatische Ausgleichsräume dar.*

*Die entstehende Kaltluft fließt überwiegend hangabwärts in den Siedlungsbereich ab. Der Kaltluftabfluss orientiert sich an den Bachtälern bzw. den großen zusammenhängenden Grünlandflächen, die weit in die bebauten Ortslage hineinreichen. Durch die relativ lockere Bebauung sind keine gravierenden Strömungshindernisse vorhanden. Die Gewässerauen sind durch feuchte Bodenverhältnisse geprägt. In den Sommermonaten macht sich das durch eine hohe Luftfeuchtigkeit und demzufolge eine Schwülegefahr bemerkbar. In den Herbst- und Wintermonaten ist hingegen mit einer vermehrten Nebelbildung zu rechnen.*

### Windverhältnisse

*Die vorherrschenden Winde kommen aus westlichen, südwestlichen und südlichen Richtungen. Die höchsten Windgeschwindigkeiten (> 6 m/s) treten im Bereich des Schwerfeldes im Südwesten des Gemeindegebiets auf. In nördlicher Richtung (also auch in Richtung des Plangebiets) nehmen die Windgeschwindigkeiten zu und liegen im überwiegenden Gemeindegebiet durchschnittlich bei 4,5 m/s.*

### Lufthygienische Verhältnisse

*Bedeutende industrielle oder gewerbliche Emittenten sind in Roetgen sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Sämtliche lufthygienisch relevanten Grenz- und Richtwerte werden weit unterschritten (Messungen der Station Simmerath). Den Wald- und Grünlandbereichen in der Umgebung der Ortslage ist zudem ein hohes lufthygienisches Regenerationspotenzial zuzuordnen.*

*(Quelle: Gemeinde Roetgen, Flächennutzungsplan 2005 Erläuterungsbericht)*

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der zusätzlichen geringen Verdichtung wird nicht von einem wesentlichen Einfluss auf Klima und Luft ausgegangen.

## **10.15 Landschaft**

Die Gemeinde Roetgen gehört zum Naturraum Hohes Venn (283) und ist Teil des Deutsch-Belgischen Naturraumes Hohes Venn. Die Offenflächen im Umfeld der Ortslage Roetgen werden als Grünland genutzt und weisen mit ihren alten Hecken und Einzelbäumen einen hohen Strukturreichtum auf. Das Plangebiet liegt im Biotop BK-5303-0043 (Heckenlandschaft bei Roetgen).

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landstraße L 238 (Hauptstraße) und südlich vom Rommelweg und bildet eine Insellage innerhalb der ihn umgebenden Bebauung der Hauptstraße, des Rommelweges und der Rosentalstraße. Im Plangebiet wächst derzeit eine mehrschürige Fettwiese, die gelegentlich auch als Rinderweide genutzt wird. Angrenzend finden sich weitere Grünlandparzellen, die wiederum an die Zier- und Nutzgärten der umliegenden Wohnbebauung grenzen. Unmittelbar hinter der Südwestgrenze des Plangebietes steht eine Baumreihe mit alten Eschen und einer mehrstämmigen Eiche. Jenseits der südlichen Grenze des Plangebietes steht eine Gehölzreihe, die insbesondere aus einer Buchenhecke und Fichten besteht.

Bereits die Darstellung als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfolgt die Zielsetzung, den Freiraum innerhalb der ihn umgebenden Bebauung der Hauptstraße, des Rommelweg und der Rosentalstraße im Plangebiet aufzugeben und zukünftig einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Planung einer Kindertagesstätte im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 konkretisiert lediglich die Zielsetzung zukünftig eine soziale Einrichtung in Form einer Kindertagesstätte in einer Teilfläche der geplanten zukünftigen Wohnsiedlung zuzulassen.

Durch die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte erfolgt eine Bebauung in zweiter Reihe. Dadurch geht der bisherige Freiraum an dieser Stelle verloren. Es erfolgt eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereich entlang der Hauptstraße in die Tiefe.

## **10.16 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Kenntnisse über archäologische Funde liegen nicht vor. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich sieben Denkmäler, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingetragen sind,

darunter ein Naturdenkmal. Diese werden in der Denkmalliste bzw. der Naturdenkmalliste der Gemeinde Roetgen aufgeführt.

Dabei handelt es sich um:

Baudenkmal-Liste:

- Lfd. Nr. 30 Roetgen Hauptstraße, 2-geschossige Winkelhofanlage
- Lfd. Nr. 33 „Oktogonale Bruchsteinkapelle“ an der Hauptstraße.
- Lfd. Nr. 36 Roetgen Hauptstraße 83-87, giebelständige Winkelhofanlage aus der Mitte des 19. Jh., älterer Kern aus der dem 18. Jh.
- Lfd. Nr. 37 Roetgen Hauptstraße 89, ehemaliger Wirtschaftsflügel des Hofes , aus der 2. Hälfte des 19. Jh.
- Lfd. Nr. 41 Roetgen Hauptstraße 101, 2-geschossiges, langgestrecktes Fachwerkhaus aus dem 18. Jh.
- Lfd. Nr. 54 Roetgen Hauptstraße 95, Schulgebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jh., unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Aufgrund der erheblichen Verbesserung der Zufahrtssituation und einer damit einhergehenden höheren Sicherheit der Verkehrsteilnehmer wird beabsichtigt, ein Teilstück der Mauer zu entfernen. Der derzeitige Pfeiler als Abschluss der Mauer soll entsprechend versetzt werden.

Naturdenkmal-Liste:

- Lfd. Nr. 49 Roetgen Hauptstraße, Marienkapelle, 1 Sommerlinde.

Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe an der Hauptstraße. Die Sichtachsen auf die vorhandenen Denkmäler von der Hauptstraße aus werden nicht beeinträchtigt.

Aus gestalterischen Gründen werden ausschließlich Flach- und Pultdächer und für die Gemeinde typischen Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen festgesetzt.

Durch die Anordnung der Gebäudekörper (der Mittelteil ist gegenüber den Seitenriegeln eingerückt) und die verschiedenen Dachneigungen entsteht der Charakter eines „Hofgebäudes“ in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen der Gemeinde Roetgen. Mit der Anlehnung an ortstypische Materialien in der Fassadengestaltung und Gebäudeanordnung wird auch den umliegenden Denkmälern Rechnung getragen.

## 11 Plandaten und Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
<b>Gemeinbedarfsfläche KiTa</b>	<b>ca. 5.010 m<sup>2</sup></b>
davon versiegelte Flächen	ca. 2.670 m <sup>2</sup>
<i>davon Erschließungsfläche / Stellplätze / Anlieferung inklusive Vegetationsflächen</i>	<i>ca. 1.080 m<sup>2</sup></i>
<i>davon bestehende Zufahrt</i>	<i>ca. 590 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Gerätehaus</i>	<i>ca. 50 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Gebäude</i>	<i>ca. 950 m<sup>2</sup></i>
davon Spiel-, Grün-, und Gestaltungsflächen; entsiegelte Baumscheibe unterhalb der Linde (ca. 50 m <sup>2</sup> ) (ohne separate Festsetzung)	ca. 2.060 m <sup>2</sup>
davon festgesetzte Bepflanzungsfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, Pflanzgebot (PG)	ca. 100 m <sup>2</sup>
davon Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>
davon Fußwegeverbindung	ca. 90 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 5.510 m<sup>2</sup></b>