

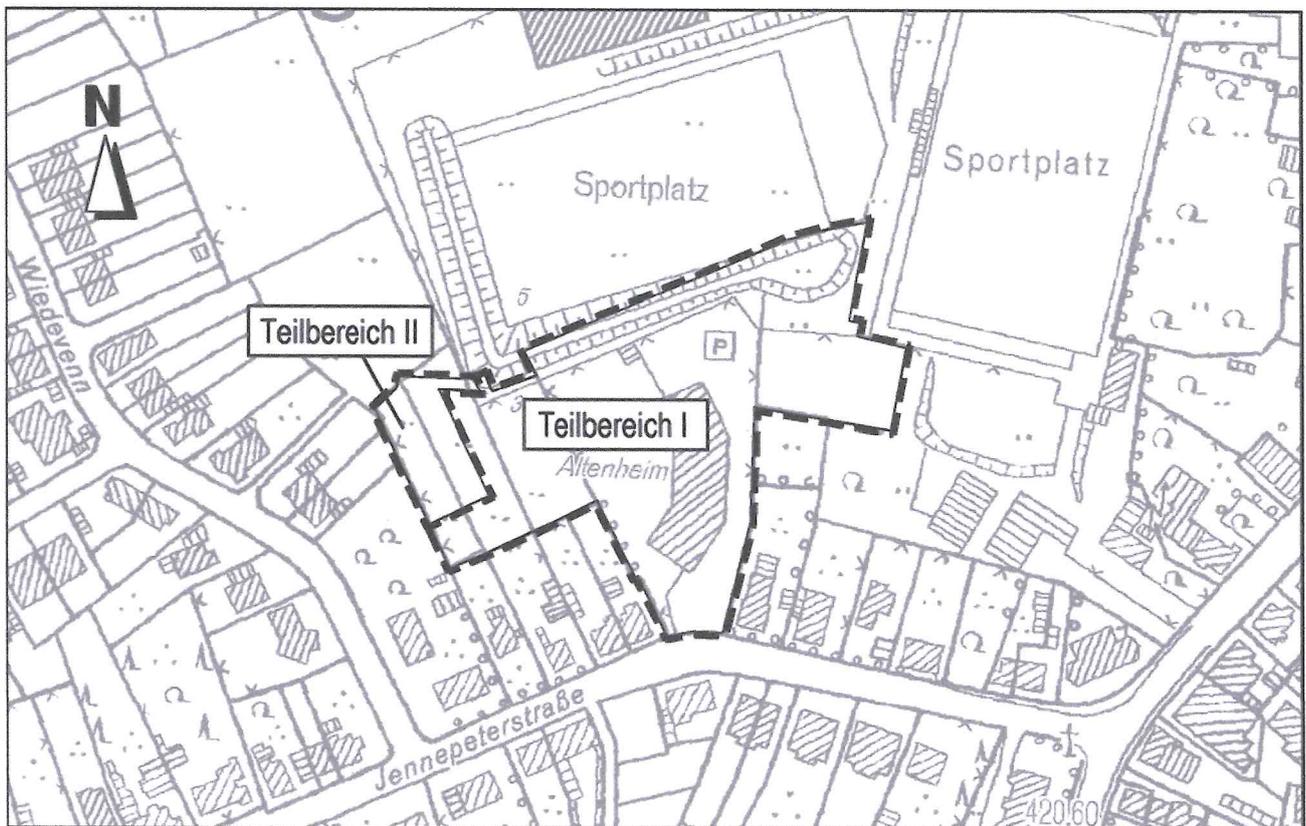
Gemeinde Roetgen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“

Entwurf
Begründung zur Offenlage

(Stand Mai 2019)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Anlass der Planung | 3 |
| 2 | Plangebiet | 3 |
| 3 | Bestehendes Planrecht | 4 |
| 4 | Verfahrensablauf | 4 |
| 5 | Planungsziele | 4 |
| 6 | Standortalternative | 6 |
| 7 | Hochbauplanung des Seniorenzentrums | 6 |
| 8 | Entwässerungstechnische und verkehrliche Erschließung / Stellplätze | 7 |
| 9 | Übergeordnete Planungen | 7 |
| 10 | Begleitende Untersuchungen und Gutachten | 8 |
| 11 | Begründung der Festsetzungen | 14 |
| 12 | Umweltbericht | 23 |
| 13 | Kosten | 46 |
| 14 | Auswirkungen der Planung | 46 |
| 15 | Plandaten | 46 |

Anlass der Planung

Aufgrund geänderter gesetzlicher Vorgaben musste das bestehende Seniorenheim an der Bundesstraße 83 in Roetgen bis Ende des Jahres 2017 geschlossen werden. Dadurch entfielen 40 Wohnplätze für Senioren. Dies ist Anlass für die Neuplanung eines Seniorenzentrums an der Jennepeterstraße, mit der das dort schon bestehende Seniorenwohnheim erweitert werden soll.

Das Seniorenzentrum soll verschiedene Wohn- und Pflegeangebote für Senioren vorhalten. So soll neben den Wohn- und Pflegeplätzen in einem (herkömmlichen) Seniorenwohnheim auch das eigenständige Wohnen in Service-Wohnungen, Wohn- und Pflegeplätzen sowie Tagespflegeplätze für Senioren, die noch in ihren Familien wohnen, ermöglicht werden. Durch die Anlage eines Zentrums kann das Pflegepersonal alle Bereiche abdecken und von der leichten Betreuung bis zur Schwerstpflege kann den Bewohnern das gesamte Pflegespektrum ohne Wohnortwechsel angeboten werden.

Das Seniorenzentrum wird von der IMMAC Sozialbau GmbH als Investorin errichtet, die auch Eigentümerin der Wohnheime und der Pflegeheime bleibt. Die Service-Wohnungen werden Eigentumswohnungen mit der Bindung „Seniorenwohnen“ und bleiben als betreutes Wohnen an den Betrieb des Seniorenzentrums gebunden. Der Betrieb soll durch eine Betreibergesellschaft erfolgen.

1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Roetgen.

Das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ist gegliedert in zwei Teilbereiche. Teilbereich I umfasst die zukünftigen Grundstücke des Seniorenzentrums und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, Teilbereich II umfasst Flächen im Westen, in dem die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben soll. Teilbereich II wird als Angebotsplan auf einer Fläche von 0,11 ha aufgestellt. Lediglich Lage und Ausrichtung der Baufenster ändert sich hier, um die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung festgesetzten Baufenster an die neuen Grundstücksaufteilungen anzupassen.

Das bestehende Seniorenwohnheim in Teilbereich I ist von der Jennepeterstraße aus erschlossen. Es liegt zwischen der Wohnbebauung und den Hausgärten der Jennepeterstraße, des Wiedenvens und der Straße Am Sportplatz. Nördlich grenzt die zentral gelegene Sportanlage der Gemeinde Roetgen mit zwei Fußballplätzen, Tennisanlagen, Leichtathletikanlagen und Vereinsheim an das Grundstück des Seniorenzentrums an. Die Sportanlage ist durch einen Lärmschutzwall begrenzt, der zum Teil auf gemeindlichen Flächen, zum Teil auf der Fläche des Seniorenheims liegt.

Das heutige Seniorenwohnheim liegt auf dem Grundstück Roetgen, Flur 6, Parzelle 822. Es wird durch eine großzügige Zufahrt und Stellplatzanlage erschlossen. Westlich des Gebäudes schließt eine große offene Grünfläche an. Für das Seniorenzentrum sollen zusätzlich die Grundstücke Roetgen, Flur 6, Parzelle 1013 (alt 984 tlw.) und 1014 tlw. (alt 984 tlw.) im Westen und die Flächen der Parzelle 1015 (alt 921tlw.) im Osten. Damit hat das Plangebiet Teilbereich I eine Größe von 1,02 ha. Im Südwesten wird eine Grünfläche festgesetzt, auf dem ein Generationenplatz entstehen soll.

Das Plangebiet hat von Süden (Jennepeterstraße) nach Norden (Am Sportplatz) einen Höhenunterschied von bis zu 4,60 m. Die Jennepeterstraße hat im Einfahrtsbereich eine Höhenlage von 417,15 m über NHN und der tiefste nördliche Höhenpunkt beträgt am Fuß des bestehenden Lärmschutzwalles 412,55 m über NHN. Der Lärmschutzwall hat eine mittlere Höhe von ca. 415,00 m über NHN.

2 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die westliche Teilfläche (Parzelle 984) liegt im Bereich der 10. Änderung, die dort Wohnbebauung (WA) mit einer maximalen Grundfläche (GR) von jeweils 180 m² und einer maximalen Geschossfläche von jeweils 225 m² sowie überbaubaren Flächen festsetzt. Innerhalb des Baufensters ist die grenzständige Bebauung zulässig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m, geneigte Dächer sind vorgeschrieben, ebenfalls die Firstrichtung. Darüber hinaus ist die Fortsetzung der Straße Am Sportplatz als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straße wurde bereits realisiert.

Das bestehende Seniorenzentrum (Parzelle 822) und die östlich anschließende Parzelle 1015 (alt 921 tlw.) liegen im Geltungsbereich der 6. Änderung, die dort Kerngebiet (MK) festsetzt. Das bestehende Seniorenheim liegt innerhalb eines großzügigen Baufensters mit offener Bauweise, Grundflächenzahl GRZ 1,0 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0. Parzelle 1015 (alt 921 tlw.) hat keine überbaubaren Flächen. Nördlich und nordöstlich im Plangebiet befindet sich ein Teil des Lärmschutzwalles der Sportanlage, welcher planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs.1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Er gliedert sich zwei Teilbereiche. Teilbereich I (Sondergebiet Seniorenzentrum) wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan und Teilbereich II (Allgemeines Wohngebiet) wird als Angebotsplan aufgestellt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen wurden im Rahmen der weiteren Planung aufgenommen. Im nächsten Schritt wird die Offenlage, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan, mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht durchgeführt.

Parallel erfolgt die 10. Änderung Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht.

4 Planungsziele

Anlass der Überplanung der bestehenden Bebauungspläne ist die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Seniorenzentrums. Daher wird die Überplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB durchgeführt und aufgestellt (Teilbereich II).

Neben dem Seniorenzentrum soll auf dem Gelände ein sogenannter Generationenplatz entstehen, der der Öffentlichkeit als Begegnungsplatz zur Verfügung steht. Zudem soll die fußläufige Verbindung zwischen der Straße Am Sportplatz und der Jennepeterstraße durch einen neuen Fußweg gesichert werden.

Das bestehende Seniorenwohnheim ist städtebaulich ein Solitär. Es fügt sich nicht in die umgebende Wohnbebauung ein. Besonders augenfällig ist die abgewinkelte Form des Baukörpers und

die durch Gauben und Rücksprünge unruhige Dachlandschaft. Die zusätzlichen Wohnpflegeplätze müssen ebenso wie die Tagespflegeplätze unmittelbar an das bestehende Gebäude anschließen, da ansonsten die Betreuung durch gemeinsames Personal nicht möglich ist. Dieser Anbau soll neue Wohn- und Pflegemöglichkeiten bieten, damit sind andere Anforderungen an den Grundriss der Stationen verbunden. Das bedeutet, dass der Anbau in jedem Fall breiter als das bestehende Gebäude werden muss. Das wiederum hat zur Folge, dass die Architektur des Bestandes nicht fortgesetzt werden kann. Um die Dachlandschaft nicht um einen weiteren Teil mit veränderter Dachhöhe oder Dachneigung zu erweitern wurde in der planerischen Abwägung schließlich ein Flachdachgebäude gewählt.

Die beiden separat stehenden Gebäude mit den Service-Wohnungen erhalten Fassaden mit Balkonen und einfachen Satteldächern, teilweise mit Gauben. Um die Freiflächen zwischen den bestehenden Wohnhäusern an der Jennepeterstraße dem Wiedevonn und Am Sportplatz weitgehend durchgängig zu erhalten und in Anpassung an die dort bestehenden Gebäudehöhen sollen die westlichen Service Wohnungen (Wohnhaus 1) 2 - geschossig ausgebildet werden. Dagegen sollen die östlichen Service-Wohnungen (Wohnhaus 2) 3 - geschossig gestaltet werden, um die erforderliche Anzahl der Wohneinheiten zu erreichen. Die Lage der beiden separaten Wohngebäude für das Service-Wohnen (betreutes Wohnen) wurde so gewählt, dass insbesondere für die Anwohner der Jennepeterstraße und Am Sportplatz freie Sichtachsen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurde das westliche Gebäude auch auf zwei Geschosse beschränkt.

Darüber hinaus bleibt westlich des neuentstehenden Wohngebäudes 2 das alte Planungsrecht mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bestehen. Lediglich Lage und Ausrichtung des Baufensters wurde geändert (Teilbereich II).

Insgesamt besteht der Bebauungsplan aus zwei Teilen, aus einem Teilbereich I (Vorhabenplan) mit einer Größe von ca. 1,02 ha und einem Teilbereich II (Angebotsplan) mit einer Größe von ca. 0,11 ha.

Teilbereich I beinhaltet die Erweiterung des bisherigen Seniorenwohnheims mit insgesamt drei Gebäuden die länglich von Süden nach Norden ausgerichtet sind. Teilbereich I des Bebauungsplanes soll ausschließlich dem Seniorenwohnen dienen. Daher wird für dieses Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird wegen der unterschiedlichen Funktions- und Gestaltungsformen der Gebäude in vier Teilbereiche aufgeteilt:

| | |
|------|--|
| SO 1 | Seniorenheim (Bestand) 62 Pflegeplätze |
| SO 2 | Seniorenheim (Neubau) 36 Pflegeplätze 13 Tagespflegeplätze |
| SO 3 | 33 Service-Wohnen |
| SO 4 | 14 Service-Wohnen |

Teilbereich II wird als Angebotsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aufgestellt. Bis auf Ausrichtung und Lage der Baufenster erfolgt planungsrechtlich für diesen Teilbereich keine Änderung.

5 Standortalternative

Aufgrund der erforderlichen Schließung des bestehenden Seniorenheimes an der Bundesstraße 83 entstand ein zusätzlicher Bedarf von mindestens 40 Wohnplätzen für Senioren, die am Standort Bundesstraße entfallen. Mit der Erweiterung des Seniorenzentrums soll zukünftig ein Angebot für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, auch im Alter in Roetgen wohnen zu können und nicht gezwungen zu sein, ihren angestammten Wohnort zu verlassen, nur weil das Angebot die Nachfrage nicht deckt.

Durch die Erweiterung der bestehenden Seniorenanlage können die vorhandenen Infrastrukturen für die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung genutzt werden und müssen lediglich ausgebaut werden. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Erschließung entfällt. Durch seine Lage im Zentrum der Gemeinde, ist die Anlage verkehrsgünstig zu erreichen. Zudem weist der Standort durch eben diese Lage im Zentrum soziale Infrastrukturen in unmittelbarer Nähe auf, die durch die heutigen und zukünftigen Bewohner genutzt werden können.

Das Seniorenzentrum soll verschiedene Wohn- und Pflegeangebote für Senioren vorhalten. So soll neben den Wohn- und Pflegeplätzen in einem (herkömmlichen) Seniorenwohnheim auch das eigenständige Wohnen in Service-Wohnungen, Wohn- und Pflegeplätzen sowie Tagespflegeplätze für Senioren, die noch in ihren Familien wohnen, ermöglicht werden. Durch die Anlage eines Zentrums kann das Pflegepersonal alle Bereiche abdecken und von der leichten Betreuung bis zur Schwerstpflege kann den Bewohnern das gesamte Pflegespektrum ohne Wohnortwechsel angeboten werden. Da hier ein bestehendes Seniorenheim zu einem Seniorenzentrum erweitert werden soll, kommen alternative Standorte nicht in Frage.

6 Hochbauplanung des Seniorenzentrums

Ein maßgebendes Kriterium für die Gebäudestellung sind die Sichtachsen mit Sichtbeziehungen von der Jennepeterstraße auf die flache Hügelkette der Eifel-Landschaft im Norden.

Das Gebäude des bestehenden Seniorenheims bleibt in seinem äußeren Erscheinungsbild erhalten. Es wird nach Norden ergänzt durch einen viergeschossigen kubischen Baukörper für Heimplätze in Wohngemeinschaften und einer Tagespflege-Einrichtung im voll belichteten Untergeschoss.

Die beiden Wohnhäuser für Senioren-Service Wohnungen im Westen und Osten weisen in der Regel Zwei-Zimmer-Wohnungen auf und profitieren in Notfällen von der durchgehend besetzten Fachkompetenz des benachbarten Seniorenheimes.

In Anlehnung an die Eifeltypische Bauweise wurde die Gestaltung der Dachflächen aus dunklen Dachziegeln übernommen. Das Flachdach des Anbaus an das bestehende Seniorenheim wird begrünt.

Bei allen Neubauten wird der zweite Rettungsweg über außenliegende Stahltreppen gewährleistet. Eine Anleiterung ist nicht erforderlich. Seitens der Feuerwehr wird eine Vorfahrt vor die Hauseingänge gefordert. Für die ausnahmsweise erforderliche Anleiterung der Dachgeschosswohnung von Haus 2 wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

Im Südwesten sind ein Generationenplatz mit Bänken und Spielgeräten, sowie ein öffentlicher Fußweg vom Wohngebiet im Norden zur Jennepeterstraße im Süden geplant.

7 Entwässerungstechnische und verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Teilbereich I (Seniorenzentrum) / vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt weiterhin über die Jennepeterstraße über eine private Erschließungsstraße östlich des bestehenden Seniorenheimes und endet in einer Wendeanlage. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die Erschließung für den motorisierten Verkehr überwiegend über die Jennepeterstraße erfolgt. Hier ist eine zweispurige Zufahrt geplant. Die im bestehenden Planrecht mögliche Zufahrt über Wiedevonn / Am Sportplatz dient lediglich untergeordnet der Zufahrt des Wohnhauses 2. Die Hauptzufahrt ist auch hier über die Jennepeterstraße vorbei am Bestandsgebäude geplant und endet in einer Stellplatzanlage, die unter anderem Haus 2 zugeordnet ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden 54 Stellplätze ausgewiesen, die im Plangebiet hauptsächlich in vier Teilbereichen verteilt sind: eine westliche Stellplatzanlage zwischen Wohnhaus 2 und dem Bestandsgebäude mit Anbau, Stellplätzen im Zufahrtsbereich der Jennepeterstraße und jeweils eine Stellplatzanlage an der Wendeanlage im Norden zwischen dem Anbau des Bestandsgebäudes und östlich von Haus 1.

Der Anschluss an sämtliche Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist bereits vorhanden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept durch die GE HA Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Geßenich GmbH (Stand 16.11.2018) erstellt und mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt. Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation der Jennepeterstraße eingeleitet. Das auf den Dachflächen des bestehenden und geplanten Seniorenzentrums anfallende Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück des Seniorenzentrums gesammelt und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation der Jennepeterstraße eingeleitet.

Teilbereich II (Angebotsplan)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung festgesetzte und bereits realisierte Stichstraße bleibt erhalten und wird in ihrem Bestand festgesetzt. Darüber hinaus verläuft ein Fußweg östlich der geplanten Wohnbebauung zwischen der Wohnbebauung und dem Service-Wohnen 2.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Teilbereich II keine neuen Baurechte geschaffen, Somit kann das Niederschlagswasser wie bisher praktiziert dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt werden. Die Festsetzung der absoluten Grundflächen bleibt im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen. Der Hinweis aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird aufgenommen, dass keine dauerhaften Hausdrainagen betrieben werden dürfen und das Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse auszuführen sind.

8 Übergeordnete Planungen

8.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 stehen den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

8.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, bekannt gemacht am 25.07.2005, stellt für den überwiegenden Teil im Bereich des bestehenden Seniorenzentrums Gemischte Bau-

flächen und für den westlich angrenzenden Bereich des Plangebiets „Wohnflächen“ dar. Der Bereich der Sportanlage, die zu einem untergeordneten Teilbereich im Plangebiet liegt, ist als Grünfläche dargestellt. Die derzeitigen Darstellungen Gemischte Baufläche, Wohnbauflächen und Grünfläche müssen in die Darstellung Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ geändert werden. Für den Bereich ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren.

Für Teilbereich II (Angebotsplan) bleibt die Darstellung als „Wohnbauflächen“ erhalten“. Für diesen Bereich ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Angebotsplan für Teilbereich II entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

8.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Stolberg - Roetgen, Stand 28.02.2005, allerdings im Innenbereich. Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen.

9 Begleitende Untersuchungen und Gutachten

9.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieursgruppe IVV Aachen / Berlin (Stand September 2017) erstellt. Zunächst wurden die bestehenden Verkehrsmengen in Abschnitten der Hauptstraße (L 238), der Jennepeterstraße und des Wiedevennis inklusive der Verkehrsmengen, die aus dem Betrieb des bestehenden Seniorenheims ergeben, ermittelt. Diese wurden mit den für die Erweiterung des Seniorenheims prognostizierten zukünftigen Verkehrsmengen überlagert.

Bezogen auf eine Spitzenstunde (Stunde mit dem höchsten Verkehrsaufkommen) wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Knotenpunkte Jennepeterstraße / Wiedevenn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (238) und Einmündung Jennepeterstraße / Seniorenanlage durchgeführt.

Am 21.03.2017 wurde eine Verkehrszählung durchgeführt, bei der die abbiegescharfen Knotenströme an den Einmündungen Jennepeterstraße / Wiedevenn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (238) und Einmündung Jennepeterstraße / Seniorenanlage ermittelt wurden. Aus den Zählwerten für die Vormittags- und Nachmittagsstundengruppe konnten die DTV-Belastungen (durchschnittlicher Verkehr) durch Hochrechnung abgeleitet werden. Aus der Erhebung ergibt sich eine Belastung von:

| | |
|--|---------------------|
| Nördliche Hauptstraße (L 238) | ca. 3.960 Kfz / Tag |
| südliche Hauptstraße (L 238) | ca. 2.880 Kfz / Tag |
| Jennepeterstraße (westlich der Straße Wiedevenn) | ca. 2.040 Kfz / Tag |
| Jennepeterstraße (östlich der Straße Wiedevenn) | ca. 2.160 Kfz / Tag |
| Wiedevenn | ca. 570 Kfz / Tag |
| Jennepeterstraße östlich der Seniorenanlage | ca. 2.070 Kfz / Tag |
| Jennepeterstraße westlich der Seniorenanlage | ca. 2.060 Kfz / Tag |

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der drei Knotenpunkte Jennepeterstraße / Wiedevonn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (238) und Einmündung Jennepeterstraße / Seniorenanlage wurde aus den bei der Zählung erfassten Verkehrsmengen die maßgebende Spitzenstunde (17:15 und 18:15 Uhr) ermittelt, da hier die größten Verkehrsmengen auftreten. Alle drei Knotenpunkte konnten in die Qualitätsstufe (QSV) A eingeordnet werden. Die an den Knoten auftretenden Wartezeiten sind gering.

Für die erforderliche Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Verkehrssituation nach Erweiterung der Seniorenanlage wurde neben dem Verkehrsaufkommen, welches durch die Erweiterung der Seniorenanlage entsteht, auch die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Um bei den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen unter Einbeziehung der Erweiterung der Seniorenanlage auf der „sicheren Seite“ zu liegen, wurde eine allgemeine Verkehrszunahme von ca. 4 % parallel zur Einwohnerentwicklung von 3,8% (Kommunalprofil von IT.NRW für die Gemeinde Roetgen) angenommen.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand und die voraussichtlichen Verkehrsmengen durch die Erweiterung des Seniorenzentrums ermittelt:

Voraussichtliches Verkehrsaufkommen der geplanten Erweiterung der Seniorenanlage in der Gemeinde Roetgen.

| Verkehrsmengenabschätzung für die Seniorenanlage | | | |
|---|---------------|-------------------|-------------|
| Nutzungsart | Bestand [BGF] | Erweiterung [BGF] | Summe [BGF] |
| Bruttogeschossfläche (BGF) [m ²] | 4.000 | 6.310 | 10.710 |
| Nutzergruppe: Beschäftigte | | | |
| Beschäftigte je 100 m ² BGF [Person/ 100m ²] | 0,75 | 0,75 | |
| Beschäftigte | 33 | 47 | 80 |
| Anwesenheitsgrad | 85 % | 85 % | |
| Beschäftigte (anwesend) [Pers] | 28 | 40 | 68 |
| Verkehrsaufkommen | 2,2 | 2,2 | |
| Wege der Beschäftigten pro Tag (inkl. NMV) | 62 | 88 | 150 |
| PKw-Anteil | 85 % | 85 % | |
| PKw-Wege pro Tag | 52 | 75 | |
| PKw-Besetzungsgrad | 1,1 | 1,1 | |
| Kfz-Fahrten pro Tag [Fahrten/Tag] | 48 | 68 | 116 |
| Nutzergruppe: Bewohner | | | |
| Beschäftigte je 100 m ² BGF [Person/ 100m ²] | 1 | 1 | |
| Bewohner | 44 % | 63 | |
| Anwesenheitsgrad | 100 % | 100 % | |
| Bewohner (anwesend) [Pers] | 44 | 63 | 107 |
| Verkehrsaufkommen | 2,3 | 2,3 | |
| Wege der Bewohner pro Tag (inkl. NMV) | 101 | 145 | 246 |

| | | | | |
|---|------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| PKw-Anteil | | 15 % | 15 % | |
| PKw-Wege der Bewohner pro Tag | | 15 | 22 | 37 |
| PKw-Besetzungsgrad | | 1,1 | 1,1 | |
| Kfz-Fahrten pro Tag | [Fahrten/Tag] | 14 | 20 | 34 |
| Nutzergruppe: Besucher | | | | |
| Beschäftigte je 100 m ² BGF | [Person/ 100m ²] | 0,75 | 0,75 | |
| Besucher pro Tag | | 33 | 47 | |
| Originäranteil (Verbundeffekt) | | 100 % | 100 % | |
| Originäre Besucher pro Tag | | 33 | 47 | 80 |
| Verkehrsaufkommen | | 2,0 | 2,0 | |
| Wege der Besucher pro Tag (inkl. NMV) | | 66 | 95 | 161 |
| PKw-Anteil | | 85 % | 85 % | |
| PKw-Wege der Besucher pro Tag | | 56 | 80 | 137 |
| PKw-Besetzungsgrad | | 1,1 | 1,1 | |
| Kfz-Fahrten pro Tag | [Fahrten/Tag] | 52 | 74 | 126 |
| Nutzergruppe: Krankentransport / Lieferverkehr | | | | |
| Liefervorgänge je 100 m ² BGF | [Kfz/100m ²] | 0,2 | 0,2 | |
| Krankentransporte / Liefervorgänge | [Kfz] | 9,0 | 13,0 | |
| Wegehäufigkeit Wege/Lieferung | | 2,0 | 2,0 | |
| Originäranteil (Verbundeffekt) | | 100 % | 50 % | |
| Fahrten des Lieferverkehrs pro Tag | [Fahrten/Tag] | 18 | 14 | 32 |
| Summe Kfz-Fahrten pro Tag (Q+Z) [Fahrten/Tag] | | | | |
| | | 132 | 176 | 308 |
| Gesamtsumme der Kfz-Fahrten/Tag (Q+Z): | | entspricht: 66 | entspricht: 88 | entspricht: 154 |

- Quelle: Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11. Erweiterung einer Seniorenanlage an der Jennepeterstraße in der Gemeinde Roetgen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Stand 07.09.2017.

Die oben untersuchten Bestandszahlen sind Ergebnisse einer Verkehrszählung, die am 21.03.2017 in den Stundengruppen 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr durchgeführt worden ist.

Um das erhöhte Verkehrsaufkommen abzuschätzen, wurde eine allgemeine Verkehrszunahme von ca. 4 % zur Einwohnerentwicklung berücksichtigt. Das zusätzliche Verkehrsvolumen durch die Erweiterung der Seniorenanlage wird durch folgende vier Nutzergruppen verursacht:

- Beschäftigte mit einem MIV - Anteil von 85 % (ca. 68 PKW / Quell- und Zielverkehr Tag)
- Bewohner mit einem MIV - Anteil von 15 % (ca. 20 PKW / Quell- und Zielverkehr Tag)
- Besucher mit einem MIV – Anteil von 85 % (ca. 74 PKW / Quell- und Zielverkehr Tag)
- Krankentransporte und Lieferverkehr mit 14 LKW / Quell- und Zielverkehr Tag.

Die zusätzlichen Verkehre, die durch die Erweiterung an der Jennepeterstraße ausgelöst werden, betragen demnach insgesamt ca. 180 Kfz / Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr. Bezogen auf die

Spitzenstunde, kommt es bei einer Realisierung des Planvorhabens nur zu einer leichten Steigerung des Verkehrsaufkommens.

Die Spitzenstunde liegt zwischen 17:15 und 18:15 Uhr, in der ca. 12 % des Quellverkehrs und ca. 10 % des Zielverkehrs der auf die Erweiterung der Seniorenanlage bezogenen Verkehre abgewickelt werden. Das bedeutet, dass in der Spitzenstunde ca. 11 Kfz / h vom und ca. 9 Kfz / h zusätzlich auf die Seniorenanlage bezogen sind.

Damit ergibt sich eine DTV-Belastung des zukünftigen Gesamtverkehrsaufkommens von:

| | |
|--|---------------------|
| Jennepeterstraße östlich der Seniorenanlage | ca. 2.150 Kfz / Tag |
| Jennepeterstraße westlich der Seniorenanlage | ca. 2.140 Kfz / Tag |

Mit Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre können die betrachteten Knotenpunkte Jennepeterstraße / Wiedevonn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (L 238) sowie Jennepeterstraße / Seniorenanlage weiterhin der Qualitätsstufe (QSV) A zugeordnet und in leistungsfähiger Form betrieben werden.

9.2 Schallschutz

Schallschutzgutachten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer (IBK) (Stand April 2019) erstellt.

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass folgende Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind:

- Örtliche Beschilderung für die 11 Stellplätze zwischen den Wohngebäuden Jennepeterstraße 37 und 41. Es ist auf die unzulässige Nutzung der Stellplätze zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr hinzuweisen. Hier nach 6.00 und vor 22.00 Uhr abgestellte Fahrzeuge können über den Nachtzeitraum geparkt bleiben, dürfen jedoch nicht in diesem Beurteilungszeitraum bewegt werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein zur Installation einer dezentralen Beschallungsanlage nach dem vorgelegten Konzept der Fachfirma Jordans & Hompesch Beschallungstechnik OHG als Ersatz für die vorhandene Beschallungsanlage auf dem Sportplatzgelände. Nach diesem Konzept kommen verteilt an den sechs Flutlichtmasten sowie im Bereich der überdachten Tribüne an der Westseite des Kunstrasenplatzes mehrere Lautsprecher mit deutlich geringerer Leistung zum Einsatz. Die neue Beschallungsanlage am Kunstrasenplatz ist so zu begrenzen (Verstärker mit Limiter), dass am den jeweiligen Lautsprechern die im Schallschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Schalldruckpegel (Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“, Seite 32 / 33) im 1 m Abstand nicht überschritten werden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verbindlich geregelt, dass eine derartige Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein erfolgt.
- Die Abschirmeinrichtung auf dem Wall zur Sportanlage muss in Lage und Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei bleibt der Wall zwischen dem Erweiterungsbau (Anbau an das bestehende Seniorenzentrum) und dem östlichen Wohnhaus (Wohn-

haus 2) und der Wall einschließlich Schallschutzwand zwischen dem Anbau und dem westlich gelegenen Wohnhaus (Wohnhaus 1) erhalten.

- Da am Gebäude Servicewohnen Wohnhaus 2 an der Ostfassade im Erdgeschoss eine Wohnung und im 1. und 2. Obergeschoss zwei Wohnungen verbleiben, an denen schalltechnische Maßnahmen an den Fenstern zu den schutzbedürftigen Räumen erforderlich werden, ist festzusetzen, dass die betroffenen Fenster zu den schutzbedürftigen Wohnräumen entweder feststehend, nicht offenbar auszubilden oder mit einer Zusatzverglasung in Form einer Vorsatzschale (z.B. feststehende Plexiglasscheibe in einem Abstand von > 50 cm allseitig überlappend mit > 10 cm oder einer akustisch vergleichbaren Konstruktion) zu versehen sind.

Um eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten, wurde eine Loggia in diesem Bereich als architektonische Maßnahme geplant, die eine Belüftung ermöglicht und gleichzeitig eine Eigenabschirmung vom Schall bewirkt. Die darüber hinausgehenden betroffenen Fassadenabschnitte werden mit feststehenden Fensterelementen versehen.

Die im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Vogelschussanlage auf dem Gelände des benachbarten Schützenvereins St. Hubertus Schützenbruderschaft

Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) enthält Regelungen für die Bewertung der Lärmimmissionen von Veranstaltungen, die nur an höchstens 18 Kalendertagen stattfinden (seltene Ereignisse). Gemäß der 18. BImSchV können die Richtwerte für den Lärmschutz bei seltenen Ereignissen, wie hier der zweimal jährlichen Durchführung des „Vogelschusses“, überschritten werden.

9.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffsausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR erstellt (Stand 03.05.2019), in dem der Eingriff, der durch die Planung entsteht, und der dadurch resultierende erforderliche Ausgleich bilanziert werden. Die Bilanzierung erfolgte auf Grundlage der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion“ (FROELICH & SPORBECK 1991). Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen ist das geltende Planungsrecht zugrunde gelegt. Grünordnerisch ist die Pflanzung von drei Bäumen festgesetzt, davon zwei im Einfahrtsbereich und einer östlich von Sondergebiet 2 im Bereich der Wendeanlage. Die beiden am Einfahrtsbereich festgesetzten Baumpflanzungen sind von einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingerahmt. Ein Teil der Bestandsgehölze ist in die Grünfläche des „Generationenplatzes“ integriert. Im Westen entlang eines Fußwegteilstückes sind zwei streifenförmige Flächen mit einem Pflanzgebot für Hecken aus den heimischen Arten Rotbuche oder Hainbuche festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Nutzungen bzw. Biotoptypen im Hinblick auf die Eingriffsregelung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan abgeleitet. Unter anderem erfolgt eine Dachbegrünung auf dem Flachdach (FD) des Anbaus an das bestehende Seniorenheim. Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes beträgt nach der Methode von FROELICH & SPORBECK (1991) 25.871 Punkte. Der Gesamtflächenwert nach Realisierung des Vorhabens beträgt 30.413 Punkte. Daraus resultiert ein Überschuss von 4.542 Punkten. Der Eingriff gilt mit Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes als ausgeglichen.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes für Teilbereich II gilt der Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen als rechtlich nicht erforderlich.

9.4 Artenschutz

Im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung und des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde im Mai 2017 eine Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR erstellt. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von allen gemeldeten planungsrelevanten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet kann planungsrelevanten Arten im Höchstfall als nicht essentielles Nahrungshabitat dienen, dass auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung in Teilen weiterhin nutzbar sein wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzelner häufiger, nicht planungsrelevanter und ungefährdeter europäischer Vogelarten können aber im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (z.B. Ringeltaube, Heckenbraunelle, Kohl- und Blaumeise). Zu den Wirkfaktoren auf die europäischen Vogelarten gehört in erster Linie der dauerhafte Verlust von Grünfläche und Gehölzen als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hinzu kommen temporäre optische und akustische Störungen und ein Tötungsrisiko von Einzelindividuen während der Bauarbeiten. Für die anpassungsfähigen, im Plangebiet vorkommenden „Allerweltsarten“, die sich landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, kann in Anlehnung an MKULNV (2016) davon ausgegangen werden, dass in diesem Fall nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird zur Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen während der Bauarbeiten die Einhaltung eines Bauzeitenfensters (Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit zwischen Ende August bis Ende Februar) empfohlen. Damit kann sicher ausgeschlossen werden, dass Einzelindividuen der europäischen Brutvogelarten während der Bauarbeiten nicht zu Schaden kommen.

9.5 Bodengutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Firma Quadriga mbH ein Baugutachten (Stand 11.05.2017) erstellt, woraus hervor geht, dass die oberste Schicht des Baugrundes aus humosem Oberboden (Schicht 1) mit einer Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 0,7 m besteht. Der Mutterboden setzt sich aus feinsandigem 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 schluffrigem schwach bis stark steinigem oder kiesigem Ton zusammen, wobei die steinigen Bestandteile aus Quarz, Ton- und Sandsteinbröckchen bestehen. Der Verwitterungslehm reicht bis in Tiefenlagen von min. 1,9 m bis max. 4,6 m. Unterhalb des Verwitterungslehms bzw. unterhalb der Oberflächenbefestigung wurde die Felsverwitterungszone (Schicht 3) aus Steinen in einer tonigen, teils als Gesteinsbröckchen, Ton und 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 gelagerten und weitgehend aus mürben, stückigen Felsbruchstücken bestehend aus Verwitterungsbereichen des im Liegenden anschließenden devonischen Festgesteins aus Tonschiefer und Sandstein über. In den abgeteuften Bohrungen in verschiedenen Tiefen wurden Wasserstände gemessen. Der Wasserstand ist auf eine Schichtwasserführung in der Schicht 3 zurückzuführen und lag zum Zeitpunkt der Erkundung zwischen 1,9 m und 3,0 m unter Geländeoberkante. Prinzipiell führt der im Plangebiet anstehende Verwitterungslehm noch die Felsverwitterungszone freies Grundwasser. Grundwasserbewegungen finden in den devonischen Festgesteinen nur in Bereichen statt, in denen der Gesteinsverband durch Klüftung oder Schieferung gestört ist und eine größere Öffnungsweite der Klüfte und Schieferflächen gegeben ist. Für die nicht unterkellerten Gebäude ist Grundwasser aufgrund seiner Tiefenlage nicht von Bedeutung. In den bindigen, z.T. steinigen und mürben Böden der Schichten 2 und 3 kann je nach Witterung (Niederschlag) unter Umständen eine Schichtwasserführung auftreten. Je nach Grad der Entfestigung des Festgesteins und nach Lage des Projektgrundstücks zu einem potentiellen Ein-

zugsgebiet kann unter Umständen ein deutlicher Wasserandrang erfolgen. An der sehr gering wasserdurchlässigen Schicht 2 kann Staunässe entstehen.

9.6 Entwässerungskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch die GE HA Ingenieurbüro GmbH (Stand 16.11.2018) erstellt. Gemäß dem Entwässerungskonzept erfolgt die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers über die neue Kanalisation des Erschließungsgebietes Wiedevonn. Wegen der beschränkten Aufnahmefähigkeit ist eine Drosselung und Rückhaltung auf dem Grundstück des Seniorenzentrums erforderlich. Die Berechnungen ergaben bei einer Einleitmengung von 10 l/s in die vorhandene Netzerschließung Wiedevonn bei einem 100-jährigen Regenergeignis, ein benötigtes Rückhaltevolumen von 208 m³. Die Rückhaltemaßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Roetgen abzustimmen. Die Rückhaltung von 208 m³ muss zwingend auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Dies wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Teilbereich I geregelt. Vor der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Überflutungsnachweis erbracht.

Für Teilbereich II des Bebauungsplanes werden aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes durch die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte geschaffen. Somit kann das Schmutz- und Niederschlagswasser wie bisher praktiziert dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt werden.

9.7 Sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits / Gefahrenbereichs des Schießstätte der St. Hubertus Schützenbruderschaft Roetgen e.V.

8 m östlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Schießstätte der St. Hubertus Schützenbruderschaft Roetgen e.V. In dem an das Gelände der Schützenbruderschaft angrenzenden Bereich ist eine Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen für das geplante Seniorenzentrum vorgesehen. Bei der Schießstätte handelt es sich um einen Vogelhochschießstand, welcher zweimal jährlich an Wochenenden genutzt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im September 2017 eine sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits / Gefahrenbereichs der Schießstätte durch einen Sachverständigen für die Sicherheit von nichtmilitärischen Schießständen erstellt, um Beeinträchtigungen der zukünftigen Stellplatzanlage im Plangebiet bei Nutzung der Schießanlage zu ermitteln und Gefährdungen von Personen sicher ausschließen zu können. Die sicherheitstechnische Bewertung (Gefährdungsbeurteilung) des Gefahrenbereichs dieser Schießstätte ergibt, dass der Gefahrenbereich bereits unmittelbar (bis max. 2 m) hinter dem Geschossfangkasten endet. Personen sind einerseits hinter dem Kasten nicht gefährdet und andererseits kann niemand in die Geschossflugbahn laufen. Aufgrund der Gefährdungsbeurteilung liegt das gesamte Gelände mit allen Parkplätzen außerhalb des Gefährdungsbereiches. Maßnahmen sind dort auch während des Schießens nicht erforderlich.

10 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilbereichen I und II. Bei Teilbereich I handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wird, der ausschließlich dem Seniorenwohnen dienen soll.

Teilbereich II setzt weiterhin das bestehende Planungsrecht als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die bisherigen Festsetzungen werden weiterhin im Wesentlichen übernommen, um die Zielsetzung hier zukünftig Wohnen zuzulassen, beizubehalten. Lediglich die Lage und Größe des Bau Fensters wurde geändert, um eine sinnvolle Nutzung auf der verbleibenden Fläche (ein Teilbereich

der bisherigen Wohnnutzungsfestsetzungen entfällt zugunsten des Seniorenzentrums bzw. für die Realisierung eines Generationenplatzes) zu ermöglichen.

10.1 Teilbereich I Vorhabenbezogener Teil - Seniorenzentrum

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Teilbereich I des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ausschließlich dem Seniorenwohnen dienen. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wird, der ausschließlich dem Seniorenwohnen dienen soll. Daher wird für dieses Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird wegen der unterschiedlichen Funktions- und Gestaltungsformen der Gebäude in vier Teilbereiche aufgeteilt:

| | |
|------|--|
| SO 1 | Seniorenheim (Bestand) 62 Pflegeplätze |
| SO 2 | Seniorenheim (Neubau) 36 Pflegeplätze 12 Tagespflegeplätze |
| SO 3 | 26 Service-Wohnungen |
| SO 4 | 13 Service-Wohnungen |

Störungsgrad:

Das Seniorenzentrum Roetgen weist drei unterschiedliche Schwerpunkte auf. In dem östlichen bzw. westlichen Bereich des Gebietes gelegenen Gebäude findet Service-Wohnen (Betreutes Wohnen) statt. Die Bewohner der insgesamt 42 Einheiten sind nicht pflegebedürftig, nehmen aber Unterstützungsleistungen der Einrichtung in Anspruch. In Einzelfällen werden hierzu auch Pflegeleistungen beantragt und bewilligt.

Im Seniorenheim selbst gibt es 12 Tagespflegeplätze und ca. 80 Dauerwohnplätze. Die Dauerbewohner sind überwiegend mobil und haben unterschiedliche Pflegegrade. Nach Angabe des Betreibers sind etwas mehr als die Hälfte dem Pflegegrad 2 und 3 zuzuordnen. Hier steht die Beeinträchtigung der Fähigkeit zur selbstständigen Lebensführung im Vordergrund. Nur ein geringer Teil der Pflegebedürftigen verbringt den ganzen Tag im Bett (derzeit 2). Diese Bewohner werden aber im Liegen in die Gemeinschaftsräume gefahren, um am sozialen Leben teilnehmen zu können.

Die Besucher der Tagespflegeplätze sind weitestgehend mobil und werden zur Entlastung der Familienangehörigen betreut.

Bei dem geplanten Seniorenzentrum Roetgen handelt es sich gemäß Betriebsbeschreibung (diese ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen) nicht um eine Pflegeanstalt im Sinne von Ziffer 6.1 lit.f) der TA Lärm 1998. Obwohl praktisch alle Bewohner des Seniorenheimes einen Pflegegrad aufweisen, ist die Aufnahme von Schwerstkranken nach Betriebsbeschreibung eindeutig die Ausnahme. Im Vordergrund steht nicht die (Kranken) Pflege, sondern die Betreuung der in der Fähigkeit zur selbstständigen Lebensführung beeinträchtigten Bewohner.

Aufgrund des überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Seniorenzentrums entspricht der zulässige Störungsgrad des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenzentrum“ des einen Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990.

Nutzungen, die in Verbindung mit dem Betreiben eines Seniorenzentrums stehen, sind allgemein zugelassen. Hierzu zählen insbesondere:

- Seniorenzentrum mit Altenpflege- und Altenheim,
- Tagespflegestellen,
- Arztpraxen, Rehabilitationseinrichtungen,
- Wohnungen für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen,
- Wohnungen für Betriebsangehörige,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

10.1.2 Maß der Nutzung

10.1.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Darüber hinaus wird für jedes Teilsondergebiet die Anzahl von Wohneinheiten beziehungsweise Wohn- / Pflegeplätzen festgesetzt. Anhand des abgestimmten städtebaulichen Entwurfes in Bezug auf die vorhandene Topografie für die einzelnen Sondergebietsbereiche ergeben sich folgende absolute Gebäudehöhen:

| Gebiet | Geländehöhe in m über NHN | Voll- geschosse | Gebäudehöhe max. in m | Gebäudehöhe max. absolut in m über NHN |
|--------|--|--------------------|--|--|
| SO 1 | 415,96 Eingang Ost 415,98 Eingang West 412,99 Eingang Nord | III | 13,03 Eingang West 16,03 Eingang Nord | 429,01 Eingang West 429,02 Eingang Nord |
| SO 2 | 413,00 OKFF EG | IV | 12,30 | 425,30 |
| SO 3 | 413,00 OKFF EG | III | 12,95 | 425,25 |
| SO 4 | 413,00 OKFF EG | II | 10,10 | 423,10 |

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird verbindlich im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan geregelt.

10.1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und eine maximal zulässige GRZ von 0,63 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend von Baugrenzen bestimmt. So kann die Bestandsbebauung im SO 1 gesichert werden. Darüber hinaus können die geplanten Baukörper des Vorhabenplanes mit ausreichendem Gestaltungsraum realisiert werden.

Um die Funktionalität des zukünftigen Seniorenzentrums zu gewährleisten, wird die Errichtung von Nebenanlagen, die dem Seniorenzentrum dienen, Flächen für befestigte Fußweg, befestigte Flächen zur Außenanlagengestaltung, Rettungswege und Fluchttreppen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Damit wird unter anderem sichergestellt, dass die erforderlichen Rettungswege errichtet werden können. Insgesamt ist eine überbaubare Fläche für Gebäude und Außenanlagen bis zu einer GRZ von 0,63 zulässig. Im Vergleich dazu war im bisherigen Planungsrecht des

Bebauungsplanes Nr. 3, 6. Änderung eine GRZ von 1,0 und damit eine 100 % Versiegelung zulässig, so dass es sich im Vergleich durch das neue Planungsrecht zu einer Entsiegelung kommt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplan. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt findet § 17 BauNVO keine Anwendung. Mit der zulässigen maximalen Versiegelung wird die Funktionalität des zukünftigen Seniorenzentrums sichergestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Gefahr einer zu dichten Bebauung im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ausgeschlossen wird.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes im Übergang zum Sportplatz wird eine Baulinie festgesetzt, um die Raumkante des städtebaulichen Entwurfes verbindlich zu sichern. Die Baulinie a wird im SO 2 mit xxx m und im SO 4 mit xxx m festgesetzt, um die Fluchttreppe und die auskragenden Balkone des architektonischen Entwurfes planungsrechtlich zu sichern. Im Bereich der Baulinie a werden Rücksprünge zugelassen, um die Funktionalität dieser Bauteile zu ermöglichen.

10.1.3 Stellplätze

Gemäß Stellplatznachweis werden im Teilbereich I (Seniorenheim) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 Stellplätze festgesetzt. In Teilbereich II (Angebotsplan) besteht die Möglichkeit Garagen zu errichten mit davor gelagertem Stellplatz.

10.1.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern

10.1.4.1 Erhalt von Bäumen

Von den 8 Bäumen mit stärkeren Stammdurchmessern (20-40 cm) im westlichen Plangebiet werden 4 Stück zum Erhalt festgesetzt. Eine abgängige Zwetschge und ein Nadelbaum sowie zwei im Rahmen der Hochbauplanung nicht zu erhaltende Laubbäume werden entnommen. Darüber hinaus ist nur vereinzelt junger Baumbestand im Umfeld des Bestandsgebäudes sowie Strauchbestand vorhanden. Dieser wird weitestgehend in die Gestaltung der Außenanlagen integriert. Der Erhalt der Bäume dient der Durchgrünung des Plangebietes.

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

10.1.4.2 Pflanzgebot (PG)

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

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

10.1.4.3 Anpflanzung von Bäumen (B 1 und B 2)

Durch die Neupflanzung der Bäume B 1 im Einfahrtsbereich soll der Einfahrtsbereich betont werden. Mit dem Baum B 2 soll die Wendeanlage als Endpunkt betont werden und eine Art Platzbereich geschaffen werden. Bei den Bäumen sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, um dem Ortsbild gerecht zu werden.

10.1.4.4 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 Ausstattungsgegenstände errichtet und keine befestigten Flächen angelegt werden bzw. Abgrabungen erfolgen. Einzelne Punktfundamente und Anpflanzungen von Sträuchern sind nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig, um Einfriedungen in Form von Zäunen zu ermöglichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bäume ausreichend geschützt sind und erhalten bleiben.

10.1.4.5 Dachbegrünung

Durch die Anlage einer Dachbegrünung werden nachteilige Wirkungen auf die Umwelt vermieden. Es werden Aufheizeffekte verringert und teilweise Niederschlagswasser zurückgehalten und verlangsamt an das Kanalnetz abgegeben. Diese Maßnahmen dienen dem Mikroklima und dem schonenden Umgang mit den Kapazitäten der Regenwasserbehandlung.

10.1.4.6 Grünflächen (Begegnungsflächen)

Der ca. 325 m² große Generationenplatz am südwestlichen Rand des Sondergebietes soll als Platz der Begegnung (Alt und Jung) dienen.

10.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Straße Am Sportplatz wird entsprechend der Festsetzung der 10. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 übernommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) wurde festgesetzt um im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, die fußläufige Verbindung zwischen den Straßen Am Sportplatz und Jennepeterstraße mit dem Begegnungspunkt (Generationenplatz) zu sichern. Im südlichen Bereich dieser Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde neben dem Fußweg auch die Erschließung der dort angesiedelten Stellplätze ermöglicht.

10.1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Die Abschirmeinrichtung auf dem Wall zur Sportanlage wurde in Lage und Höhe im vorhabenbezogener Bebauungsplan festgesetzt, um den gemäß Schallschutzgutachten ermittelten Schallschutz für die Seniorenanlage zu gewährleisten. Dabei bleibt der Wall zwischen dem Erweiterungsbau (Anbau an das bestehende Seniorenzentrum) erhalten. Darüber hinaus wird östlich der Service-Wohnungen (Wohnhaus 2) der Wall einschließlich Schallschutzwand zwischen dem Anbau und dem westlich gelegenen Wohnhaus (Wohnhaus 1) beibehalten.

Am Gebäude Service-Wohnungen Wohnhaus 2 an der Ostfassade im Erdgeschoss verbleiben eine Wohnung und im 1. und 2. Obergeschoss zwei Wohnungen, an denen schalltechnische Maßnahmen an den Fenstern zu den schutzbedürftigen Räumen erforderlich werden. Aus Gründen des Schallschutzes wurde festgesetzt, dass die betroffenen Fenster zu den schutzbedürftigen Wohnräumen entweder feststehend, nicht offenbar auszubilden oder mit einer Zusatzverglasung in Form einer Vorsatzschale (z.B. feststehende Plexiglasscheibe in einem Abstand von > 50 cm allseitig überlappend mit > 10 cm oder einer akustisch vergleichbaren Konstruktion) zu versehen sind.

10.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf der westlichen Gebäudeseite des Bestandsgebäudes entsteht durch Abstufungen des Satteldaches und Rücksprünge in der Fassade ein sehr unruhiges städtebauliches und architektonisches Erscheinungsbild. Dieses Gestaltungsbild soll bei den geplanten Gebäuden nicht mehr fortgeführt werden. Die geplanten Gebäude sollen bis auf die notwendigen Fluchttreppen und die Balkone keine zergliedernden Fassadenelemente erhalten.

Folgende Festsetzungen für die Dachformen werden getroffen:

- Das Bestandsgebäude (SO 1) ist mit einem Satteldach ausgestattet, dieses wird zur Bestandssicherung festgesetzt.
- Der Anbau im SO 2 soll wegen der geplanten Pflegestation mit einem inneren Kern und einem Rundgang versehen werden. Somit hat dieser Gebäudeteil eine erforderliche Breite von über 25,00 m, ein Satteldach hätte entweder eine vom Bestandsgebäude abweichende Neigung oder Höhe. Um dies zu vermeiden wird bei dem Anbau (SO 2) an das Hauptgebäude (SO 1) ein Flachdach festgesetzt.
- Für die beiden Gebäude mit den Service-Wohnungen, die das Seniorenzentrum im Osten und Westen ergänzen, wird eifeltypisch ein Satteldach festgesetzt.
- Zur Sicherung einer nachhaltigen Energienutzung werden Fassadenelemente zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen.

Fassadenmaterialien / Dachmaterialien

Aus gestalterischen Gründen werden ausschließlich Flach- und Satteldächer und für die Gemeindetypische Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckung festgesetzt.

10.1.8 Ausgleichsmaßnahmen

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen ist der Eingriff mit der Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeglichen. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 03.05.2019 wurde ein Überschuss von 4.542 Punkten ermittelt. Somit sind externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10.1.9 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 Bodendenkmalpflege, Kampfmittelräumung, Erdbebenzone, Grundstücksentwässerung, Baugrund, Altlasten und Artenschutz zur allgemeinen Information aufgenommen.

10.2 Teilbereich II (Angebotsplan)

10.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung, der in diesem Teilbereich überplant wird als weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Es ist beabsichtigt, die Nutzung, wie im bestehenden Planungsrecht, zu erhalten, da durch die Grundstückszukäufe durch das zu erweiternde Seniorenzentrum lediglich eine Neuordnung der Baufenster für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3,10. Änderung erforderlich ist.

10.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden zwei einzelne Baufenster mit jeweils 16,80 m x 10,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche GR von 168 m² entspricht der Größe des jeweiligen Baufensters. Dies geschieht, um die Bebauung mit zwei Einzelhäusern auf einem optimalen Grundstückszuschnitt zuzulassen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Gemäß § 2 Begriffe (6) Bauordnung NRW (gültig seit Anfang des Jahres 2019) gilt:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Entsprechend wird eine GF von 225 m² festgesetzt.

Um die maximale Gebäudehöhe genau zu definieren, wird als Bezugspunkt eine Straßenhöhe der bereits realisierten Straße „Auf dem Sportplatz“ festgesetzt und die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in den Festsetzungen genau definiert.

10.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung wird für das Baugebiet eine Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Auf eine Bebaubarkeit mit Doppelhäusern wurde aufgrund der nun getrennten zwei Baufenster verzichtet. Diese Bauweise entspricht den angrenzenden Baugebieten und der vorwiegenden Bebauung in der Gemeinde Roetgen insgesamt.

10.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern mit einer hohen Wohnungszahl und eines daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad durch notwendige Stellplätze wird für alle Grundstücke die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. Damit sollen großvolumige und untypische Gebäude vermieden werden. Weitergehend wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in den Bestand einfügt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung.

10.2.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen; Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung sind Garagen nur mit einem unmittelbar vorgelagerten Stellplatz, der eine Mindestbreite von 3,00 m

aufweisen muss und in einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich, um die Möglichkeit zu schaffen, ein weiteres Fahrzeug vor der Garage zu platzieren. Damit wird der Stellplatzbedarf gedeckt werden.

10.2.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine Durchgrünung in diesem Bereich zu erhalten.

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

10.2.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Stichstraße „Am Sportplatz“ wird in ihrem Bestand gesichert.

10.2.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 Teilbereich II entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung für diesen Bereich und dienen vorrangig der Vermeidung von Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab. Es werden für Garagen und untergeordneten Nebenanlagen auch geneigte Dächer zugelassen, um damit auf den einzelnen Grundstücken für alle baulichen Anlagen einheitliche Dachformen zu ermöglichen.

Dachaufbauten

Zur Schaffung einer ruhigen Dachlandschaft werden die Farben der Dacheindeckungen auf das Farbenspektrum grau-anthrazit bis schwarz oder dunkelbraun eingegrenzt. Glänzende glasierte Dacheindeckungen werden wegen ihres aufdringlichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zur Sicherung aufeinander abgestimmter Einfriedungen werden entsprechende Festsetzungen übernommen beziehungsweise getroffen.

Stützmauern und Böschungen

Um die Geländeoberfläche den Verkehrsflächen, den Nachbargrundstücken oder den baulichen Anlagen anpassen zu können, werden Stützmauern bis zu 1 m Höhe oder entsprechende Böschungen zugelassen.

10.2.9 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 Bo-

dendenkmalpflege, Kampfmittelräumung, Erdbebenzone, Grundstücksentwässerung, Baugrund, Altlasten und Artenschutz zur allgemeinen Information aufgenommen.

11 Umweltbericht

11.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Roetgen. Das Ortsbild der Gemeinde Roetgen ist geprägt durch eine dörfliche, lockere Baustruktur mit Einzelhäusern mit Hausgärten, die unterbrochen werden durch einzelne Frei- und Grünflächen.

Das bestehende Seniorenwohnheim ist von der Jennepeterstraße aus erschlossen. Es liegt zwischen der Wohnbebauung und den Hausgärten der Jennepeterstraße, des Wiedevennis und der Straße Am Sportplatz. Nördlich grenzt die zentral gelegene Sportanlage der Gemeinde Roetgen mit zwei Fußballplätzen, Tennisanlagen, Leichtathletikanlagen und Vereinsheim an das Grundstück des Seniorenzentrums an. Die Sportanlage ist durch einen Lärmschutzwall begrenzt, der zum Teil auf gemeindlichen Flächen, zum Teil auf der Fläche des Seniorenheims liegt.

Das heutige Seniorenwohnheim liegt auf dem Grundstück Roetgen, Flur 6, Parzelle 822. Es wird durch eine großzügige Zufahrt und Stellplatzanlage erschlossen. Westlich des Gebäudes schließt eine große offene Grünfläche an. Für das Seniorenzentrum sollen zusätzlich die Grundstücke Roetgen, Flur 6, Parzelle 1013 (alt 984tlw.) und 1014 tlw. (alt 984tlw.) im Westen und die Flächen der Parzelle 1015 (alt 921tlw.) im Osten. Damit hat das Plangebiet insgesamt eine Größe von 1,02 ha. Im Südwesten wird eine Grünfläche festgesetzt, auf dem ein Generationenplatz entstehen soll.

Für einen Teilbereich im Westen auf einer Fläche von 0,11 ha soll das bestehende Planungsrecht (Allgemeines Wohngebiet (WA) erhalten bleiben. Lediglich Lage und Ausrichtung des Baufensters ändert sich hier. Das Plangebiet ist gegliedert in zwei Teilbereiche. Teilbereich I umfasst die zukünftigen Grundstücke des Seniorenzentrums und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, Teilbereich II umfasst die Flächen im Westen, in dem die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben soll. Dieser Teilbereich wird als Angebotsplan aufgestellt. Das geltende Planrecht wird hier überplant, um die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung festgesetzten Baufenster an die neuen Grundstücksaufteilungen anzupassen.

Das Plangebiet hat von Süden (Jennepeterstraße) nach Norden (Am Sportplatz) einen Höhenunterschied von bis zu 4,60 m. Die Jennepeterstraße hat im Einfahrtsbereich eine Höhenlage von 417,15 m über NHN und der tiefste nördliche Höhenpunkt beträgt am Fuß des bestehenden Lärmschutzwalles 412,55 m über NHN. Der Lärmschutzwall hat eine mittlere Höhe von ca. 415,00 m über NHN.

11.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Überplanung der bestehenden Bebauungspläne ist die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Seniorenzentrums. Daher wird die Überplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB durchgeführt und aufgestellt.

Neben dem Seniorenzentrum soll auf dem Gelände ein sogenannter Generationenplatz entstehen, der der Öffentlichkeit als Begegnungsplatz zur Verfügung steht. Zudem soll die fußläufige Verbindung zwischen der Straße Am Sportplatz und der Jennepeterstraße durch einen neuen Fußweg gesichert werden.

Das bestehende Seniorenwohnheim ist städtebaulich ein Solitär. Es fügt sich nicht in die umgebende Wohnbebauung ein. Besonders augenfällig sind die abgewinkelte Form des Baukörpers und die durch Gauben und Rücksprünge unruhige Dachlandschaft.

Die zusätzlichen Wohnpflegeplätze müssen ebenso wie die Tagespflegeplätze unmittelbar an das bestehende Gebäude anschließen, da ansonsten die Betreuung durch gemeinsames Personal nicht möglich ist. Dieser Anbau soll neue Wohn- und Pflegemöglichkeiten bieten, damit sind andere Anforderungen an den Grundriss der Stationen verbunden. Das bedeutet, dass der Anbau in jedem Fall breiter als das bestehende Gebäude werden muss. Das wiederum hat zur Folge, dass die Architektur des Bestandes nicht fortgesetzt werden kann. Um die Dachlandschaft nicht um einen weiteren Teil mit veränderter Dachhöhe oder Dachneigung zu erweitern wurde in der planerischen Abwägung schließlich ein Flachdachgebäude gewählt.

Die beiden separat stehenden Gebäude mit den Wohnappartments dagegen sollen eifeltypisch als schlichte Fassaden mit einfachen Satteldächern gestaltet werden. Um die Freiflächen zwischen den bestehenden Wohnhäusern an der Jennepeterstraße dem Wiedevonn und Am Sportplatz weitgehend durchgängig zu erhalten und in Anpassung an die dort bestehenden Gebäudehöhen soll das westliche Apartmenthaus 2 - geschossig ausgebildet werden. Dagegen soll das östliche Gebäude 3 - geschossig gestaltet werden, um die erforderliche Anzahl der Wohneinheiten zu erreichen.

Die Lage der beiden separaten Wohngebäude für die Apartments (betreutes Wohnen) wurde so gewählt, dass insbesondere für die Anwohner der Jennepeterstraße und Am Sportplatz freie Sichtachsen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurde das westliche Gebäude auch auf zwei Geschosse beschränkt.

Darüber hinaus bleibt westlich des neuentstehenden Wohngebäudes das alte Planungsrecht mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bestehen. Lediglich die Ausrichtung des Baufensters wurde geändert.

Insgesamt besteht der Bebauungsplan aus zwei Teilen, aus einem Teilbereich I (Vorhabenplan) und einem Teilbereich II (Angebotsplan).

Teilbereich I beinhaltet die Erweiterung des bisherigen Seniorenwohnheims mit insgesamt drei Gebäuden die länglich von Süden nach Norden ausgerichtet sind. Teilbereich I des Bebauungsplanes soll ausschließlich dem Seniorenwohnen dienen. Daher wird für dieses Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet SO „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird wegen der unterschiedlichen Funktions- und Gestaltungsformen der Gebäude in vier Teilbereiche aufgeteilt:

| | |
|------|--|
| SO 1 | Seniorenheim (Bestand) 62 Pflegeplätze |
| SO 2 | Seniorenheim (Neubau) 36 Pflegeplätze 12 Tagespflegeplätze |
| SO 3 | 26 Service-Wohnungen |
| SO 4 | 13 Service-Wohnungen |

Teilbereich II wird als Angebotsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aufgestellt. Bis auf Ausrichtung und die Lage der Baufenster ergibt sich planungsrechtlich für diesen Teilbereich keine Änderung.

11.3 Rechtliche Einbindung und die sich daraus ableitenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: November 2014) stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 stehen den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen, bekannt gemacht am 25.07.2005, stellt für den überwiegenden Teil im Bereich des bestehenden Seniorenzentrums „Gemischte Bauflächen“ und für den westlich angrenzenden Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen“ dar. Der Bereich der Sportanlage, die zu einem untergeordneten Teilbereich im Plangebiet liegt, ist als „Grünfläche“ dargestellt.

Für den Bereich des Seniorenzentrums ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgt. Die derzeitige Darstellung „Gemischte Baufläche“, „Wohnbauflächen“ und „Grünfläche“ wird im Bereich des geplanten Seniorenzentrums in die Darstellung „Sondergebiet Seniorenzentrum“ geändert. Für Teilbereich II des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt die bisherige Darstellung „Wohnbaufläche“ erhalten. Eine Flächennutzungsplanänderung ist für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV Stolberg - Roetgen, allerdings im Innenbereich (Stand 28.02.2005). Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die westliche Teilfläche (Parzelle 984) liegt im Bereich der 10. Änderung, die dort Wohnbebauung (WA) mit einer maximalen Grundfläche (GR) von jeweils 180 m² und einer maximalen Geschossfläche von jeweils 225 m² sowie überbaubaren Flächen festsetzt. Innerhalb des Baufensters ist die grenzständige Bebauung zulässig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m, geneigte Dächer sind vorgeschrieben, ebenfalls die Firstrichtung. Darüber hinaus ist die Fortsetzung der Straße Am Sportplatz als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straße wurde bereits realisiert.

Das bestehende Seniorenzentrum (Parzelle 822) und die östlich anschließende der Parzelle 1015 (alt 921 tlw.) liegen im Geltungsbereich der 6. Änderung, die dort Kerngebiet (MK) festsetzt. Das bestehende Seniorenheim liegt innerhalb eines großzügigen Baufensters mit offener Bauweise, Grundflächenzahl GRZ 1,0 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0. Die östliche Parzelle 1015 (alt 921 tlw.) hat keine überbaubaren Flächen.

11.4 Ziele des Umweltschutzes

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen

Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Bei Veränderungen und Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter sind Eingriffsvermeidungsmaßnahmen und deren Minderung sowie mögliche Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen und aufzuzeigen. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

11.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.5.1 Schutzgut Mensch

Erholung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Gemeinde Roetgen. Die Umgebung ist durch die vorhandene Sportanlage und durch Wohnbebauung mit angrenzenden Hausgärten geprägt. Bei dem östlichen und westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine Wiesenfläche mit vereinzelt Baumbeständen. Diese und die Fläche des bestehenden Seniorenzentrums sind nicht für die Naherholung zugänglich. Aufgrund dessen hat das Plangebiet an sich keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Plangebiet wird eine Fußwegeverbindung von der Jennepeterstraße zur Straße Auf dem Sportplatz neu hergestellt, die über einen neu angelegten Generationenplatz verläuft. Dieser dient zukünftig der Erholung und der Freizeitgestaltung für die umliegende Bevölkerung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Anlage eines Generationenplatzes mit fußläufiger Anbindung an die Jennepeterstraße und die Straße „Auf dem Sportplatz“ wird die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zukünftig verbessert. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lärm

Bestandsbeschreibung

Verkehrslärm

Teilbereich I

Durch das heutige Seniorenheim werden bereits Verkehr in Höhe von 132 Fahrten / Tag ausgelöst. Wesentlichen Lärmbelastungen liegen nicht vor.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrages wurde der anlagenbezogene Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück zwischen der Jennepeterstraße im Süden und den jeweiligen Stellplatzanlagen betrachtet. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es bei Nutzung der südlichen Stellplätze zur Nachtzeit bereits heute schon zu Richtwertüberschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten (Jennepeterstraße 35-37 und 41) bei Beurteilung der Spitzenpegel nach TA Lärm kommt.

Sportplatzlärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Roetgen wurde im Jahre 1998 durch das Büro Dipl.-Ing.-F.-J. Karls, ein umfangreiches Schallgutachten erstellt, welches durch eine zusammenstellende Stellungnahme aus dem Jahr 2003 ergänzt wurde.

Das Gutachten einschließlich der Beschreibung der berücksichtigten Sportanlagen (Fußball, Tennis, Sporthalle, Leichtathletik, Parkplätze) ist grundsätzlich nicht bindend für die Gewährleistung vertraglicher Immissionsverhältnisse und dem Interessensausgleich der Sporttreibenden auf der einen Seite und dem Ruhebedürfnis der Anwohner auf der anderen Seite. Unter Berücksichtigung der seinerzeit vorgesehenen schalltechnischen Maßnahmen ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 beispielsweise westlich an das Sportplatzgelände angrenzende innerhalb der Gebietsausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich Wiedevonn sowie nach Süden innerhalb des Kerngebietes (MK) schutzbedürftige Bebauung in den seinerzeit festgesetzten Dimensionen. Auf diesen planungsrechtlichen Grundlagen ist u. a. auch der Bestandsbau des Seniorenheimes errichtet worden.

Vogelschuss

8 m östlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Schießstätte der St. Hubertus Schützenbruderschaft Roetgen e.V.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieursgruppe IVV Aachen / Berlin (Stand September 2017) erstellt. Zunächst wurden die bestehenden Verkehrsmengen in Abschnitten der Hauptstraße (L 238), der Jennepeterstraße und des Wiedevonns inklusive der Verkehrsmengen, die sich aus dem Betrieb des bestehenden Seniorenheims ergeben, ermittelt. Diese wurden mit den für die Erweiterung des Seniorenheims prognostizierten zukünftigen Verkehrsmengen überlagert.

Die zusätzlichen Verkehre, die durch die Erweiterung an der Jennepeterstraße ausgelöst werden, betragen demnach insgesamt ca. 180 Kfz / Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr. Bezogen auf die Spitzenstunde, kommt es bei einer Realisierung des Planvorhabens nur zu einer leichten Steigerung des Verkehrsaufkommens. Aufgrund dessen wird nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung durch Verkehre, die durch die Erweiterung der Seniorenanlage ausgelöst werden, ausgegangen.

Auf die gesonderte Betrachtung der zusätzlichen Einwirkungen des an- und abfahrenden Verkehrs auf den öffentlichen Straßen gemäß der TA-Lärm wird verzichtet, da der der Anlage zuzurechnenden Fahrzeugverkehre auf direktem Wege an das öffentliche Straßennetz (Jennepeterstraße) angebunden und eine direkte Vermischung gegeben ist. Für das Straßennetz ist darüber hinaus eine Steigerung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB (A) aus dem anlagenbezogenen Zusatzverkehr bereits aufgrund der heutigen Verkehrsbelastung auszuschließen.

Gewerbelärm

Mit dem Benutzen der südlichen Stellplätze im Nachtzeitraum sind unabdingbare Geräusche des Türenschiagens verbunden, die Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Gebäude an der Jennepeterstraße haben.

Sportplatzlärm

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Erweiterung des Seniorenheimes durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer (IBK) (Stand April 2019) erstellt. Maßgebend für die Beurteilung der Immissionen im Rahmen des Sportbetriebes sind die Geräusche durch Sportler, Schiedsrichter und Zuschauer sowie eine mögliche Beschallung der Außenanlagen. Aufgrund der Lage und Abstände der den Anlagen zuzurechnenden Pkw-Stellplätze sind die Belegung und das Räumen der Parkplätze nicht von schalltechnischer Bedeutung.

Aus den Betriebsbeschreibungen, den Belegplänen und aus Befragungen der Verantwortlichen zum Sportbetrieb und den Angaben zur sonstigen Nutzung der Sporteinrichtungen wurden die maßgeblichen Emittenten bestimmt und in das Schallausbreitungsmodell als Flächen-, Linien- oder Punktschallquellen mit den angegebenen Einwirkzeiten und Ereignishäufigkeiten innerhalb der Beurteilungszeiträume eingebracht.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass am Gebäude Service-Wohnen Wohnhaus 2 lediglich an den Ostfassaden im Erdgeschoss eine Wohnung, und im 1. und 2. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen verbleiben, wo schalltechnische Maßnahmen an den Fenstern zu den schutzbedürftigen Räumen erforderlich werden. An allen anderen Fassadenabschnitten und Geschosslagen - auch innerhalb der offenen Loggien oder an den Dachgauben im südlichen Teil des Gebäudes - sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.



Quelle: Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, IBK – Schallimmissionsschutz
Stand April 2019

Vogelschuss

Bei der Schießstätte handelt es sich um einen Vogelhochschießstand, welcher zweimal jährlich an Wochenenden genutzt wird. Beim Schuss auf den Vogel kommt es zu kurzen, lauten Schussgeräuschen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrslärm

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Da mit den Ein-/ Ausfahrten der Krankentransporte, durch Besucher & Mitarbeiter oder bei Anlieferungen im Rahmen der Mittelwertbildung keine Überschreitungen ermittelt wurden, und nur die Einzelereignisse des Türeenschlagens an Pkw zur Nachtzeit Immissionskonflikte herbeiführen können, wird eine betriebsorganisatorische Maßnahme bei zeitlicher Parkbeschränkung erforderlich. Als schalltechnische Maßnahme ist eine örtliche Beschilderung für die 11 Stellplätze zwischen den Wohngebäuden Jennepeterstraße 37 und 41 vorzunehmen. Es ist auf die unzulässige Nutzung der Stellplätze zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr hinzuweisen. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Sportplatzlärm

Erforderliche Maßnahmen sind:

- Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein zu den Beschallungsanlagen auf dem Sportplatzgelände. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verbindlich geregelt sein, dass eine derartige Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein erfolgt.
- Die Abschirmeinrichtung auf dem Wall zur Sportanlage ist in Lage und Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dabei bleibt der Wall zwischen dem Erweiterungsbau (Anbau an das bestehende Seniorenzentrum) und dem östlichen Wohnhaus (Wohnhaus 2) einschließlich Schallschutzwand erhalten. Zwischen dem Anbau und dem westlich gelegenen Wohnhaus (Wohnhaus 1) bleibt lediglich der Wall erhalten.
- Da am Gebäude Servicewohnen Wohnhaus 2 an der Ostfassade im Erdgeschoss eine Wohnung und im 1. und 2. Obergeschoss zwei Wohnungen verbleiben, an denen schalltechnische Maßnahmen an den Fenstern zu den schutzbedürftigen Räumen erforderlich werden, ist festgesetzt, dass die betroffenen Fenster zu den schutzbedürftigen Wohnräumen entweder feststehend, nicht offenbar auszubilden oder mit einer Zusatzverglasung in Form einer Vorsatzschale (z.B. feststehende Plexiglasscheibe in einem Abstand von > 50 cm allseitig überlappend mit > 10 cm oder einer akustisch vergleichbaren Konstruktion) zu versehen sind. Um eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten, wurde in diesem Bereich eine Loggia als architektonische Maßnahme geplant, die eine Belüftung ermöglicht und gleichzeitig eine Eigenabschirmung vom Schall bewirkt. Die darüber hinausgehenden betroffenen Fassadenabschnitte werden mit feststehenden Fensterelementen versehen.

Die im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen (Gewerbelärm und Sportanlagenlärm) werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Vogelschuss

Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) enthält Regelungen für die Bewertung der Lärmimmissionen von Veranstaltungen, die nur an höchstens 18 Kalendertagen stattfinden (seltenere Ereignisse). Gemäß der 18. BImSchV können die Richtwerte für den Lärmschutz bei seltenen Ereignissen, wie hier der zweimal jährlichen Durchführung des „Vogelschusses“ überschritten werden.

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Teilbereich II

Aufgrund der weiteren Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird von sich kaum verändernden Verkehrsmengen ausgegangen. Aufgrund dessen sind keine wesentlichen Lärmbelastungen zu befürchten. Die Auswirkungen durch den benachbarten Sportplatz bleiben unverändert zum bisherigen Planungsrecht. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschütterungen, Gefahrenschutz

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte der Erbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (Stand Juni 2006) innerhalb der Erbebenzone 2 und ist der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Bei der Erbebenzone 2 handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt $0,6 \text{ m/s}^2$.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Planvorhaben entsteht kein erhöhtes Brand- bzw. Explosionsrisiko.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten hinzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Vogelschuss

Bestandsbeschreibung

Das Gelände des Schützenvereins St. Hubertus Schützenbrüderschaft Roetgen e.V., befindet sich östlich zum Plangebiet zwischen Jennepeterstraße, Hauptstraße und Sportplatz. Zwischen dem Gelände des Schützenvereins und dem bereits bestehenden Seniorenwohnheim befindet sich die Schießstätte (Vogelhochschießstand) des Schützenvereins. Für den angrenzend zum Schießstand liegenden Bereich, ist eine Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen für das geplante Seniorenzentrum sowie ein freistehendes Gebäudes mit 26 Service-Wohnungen vorgesehen. Bei der Schießstätte handelt es sich um einen Vogelhochschießstand, welcher zweimal jährlich an Wochenenden genutzt wird. Dadurch bedingt, kommt es an diesen Tagen zu Lärmemissionen, die zu Auswirkungen auf die Fassade der angrenzenden Service-Wohnungen führen können. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch die Nutzung des Schießstandes potentielle Gefahren für den Bereich der geplanten Stellplatzanlage verursacht werden.

Für den Teilbereich II des Bebauungsplanes, wird es hinsichtlich des Planungsrechtes keine Veränderungen geben. Aufgrund dessen wurden innerhalb des Gutachtens lediglich die Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums betrachtet.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im September 2017 eine sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits / Gefahrenbereiches der Schießstätte durch einen Sachverständigen erstellt, um Beeinträchtigungen der zukünftigen Stellplatzanlage im Plangebiet bei Nutzung der Schießanlage zu ermitteln und Gefährdungen von Personen sicher ausschließen zu können.

Die sicherheitstechnische Bewertung (Gefährdungsbeurteilung) des Gefahrenbereiches dieser Schießstätte ergab, dass der Gefahrenbereich bereits unmittelbar (bis max. 2 m) hinter dem Geschossfangkasten endet. Einerseits sind Personen hinter dem Kasten nicht gefährdet und andererseits kann niemand in die Geschossflugbahn laufen. Aufgrund der Gefährdungsbeurteilung liegt das gesamte Gelände mit allen Parkplätzen außerhalb des Gefährdungsbereiches. Maßnahmen sind dort auch während des Schießens nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine weiteren Sicherheitsmaßnahmen erforderlich.

11.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Schutzgut Tiere (Teilbereich I + II)

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wurde eine Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) durch das Büro raskin (Stand Mai 2017) durchgeführt. Das Plangebiet liegt auf dem dritten Quadranten des Messtischblatts Roetgen (5303-3). Etwa 230 m nördlich grenzt der Nachbarquadrant (5303-1) an. Für beide Quadranten sind insgesamt 25 planungsrelevante Arten gemeldet (LANUV 2017). Einen Großteil der Arten stellen die Vögel mit 23 Arten dar. Hinzu kommen der europäische Biber und die Wildkatze als Vertreter der Säugetierarten. Das Fundortkataster @LINFOS enthält keine Informationen zu konkreten Fundpunkten planungsrelevanter Arten im 300 m - Radius um das Plangebiet (Datenlieferung am 06.01.2017). Der nächstgelegene Fundpunkt liegt über 1.100 m westlich des Plangebietes und ist ein Brutnachweis des Rotmilans.

Vögel

In den im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen („Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Fettwiesen und -weiden“) können 19 der auf dem Messtischblattquadranten gemeldeten planungsrelevanten Vogelarten (Habicht, Sperber, Wiesenpieper, Baumpieper, Mäusebusard, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Rotmilan, Gartenrotschwanz, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Turteltaube und Waldkauz) potentiell vorkommen. Die Artenschutzprüfung I kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von allen gemeldeten planungsrelevanten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet kann planungsrelevanten Arten im Höchsthfall als nicht essentielles Nahrungshabitat dienen, dass auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung in Teilen weiter nutzbar sein wird. Auch für die vorkommenden Vogelarten gilt, dass eine potentielle Betroffenheit im Sinne einer erheblichen Störung, welche den Erhaltungszustand der Lokalpopulation verschlechtert, für die potentiell als Nahrungsgäste im Plangebiet vorkommenden Arten von vornherein ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Planvorhabens kann für diese Arten im Höchsthfall eine Beeinträchtigung nicht essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht essentieller Flugrouten und Wanderkorridore nach sich ziehen. Jedoch können Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzelner häufiger und ungefährdeter europäischer Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Wildkatze und Europäischer Biber

Das Vorkommen der Wildkatze bzw. des Europäischen Bibers kann aufgrund der siedlungs- und straßennahen Lage und dem Fehlen von angrenzenden Waldgebieten bzw. im Falle des Bibers aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats in Form von Gewässern mit naturnahen Auenlandschaften ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Für beide Messtischblattquadranten sind keine Vorkommen von Fledermausarten angegeben. Das bestehende Seniorenheim, das Fledermausarten potentiell Spaltenquartiere bieten kann, bleibt bestehen und wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert. Durch die zusätzliche Bebauung können zukünftig neue Quartiersmöglichkeiten entstehen. Baumbestände, die Fledermäusen potentiell nutzbare Baumhöhlenquartiere bieten würden, konnten während der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten sind demnach nicht von den Planungen betroffen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Die überplante Fläche umfasst Bau- und Freiflächen des bestehenden Seniorenheims sowie noch verbliebene landwirtschaftliche Freiflächen innerhalb des Ortskerns und einen schmalen Randbereich des Sportplatzes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro raskin Umweltplanung und -beratung GbR (Stand 25.01.2019) erstellt. Aus diesem geht Folgendes hervor:

Im Bereich des rechtskräftigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) befinden sich Bäume, Sträucher und Hecken. Sie umfassen eine Schlehe-Holundergebüsch, ein kurzes Stück 1-reihige Schnitthecke, einen abgestorbenen Zwetschgen-Hochstamm von 30 cm Stammdurchmesser, einen nicht bodenständigen Nadelbaum von 25 cm und eine Baumreihe aus Esche, Birke und Hainbuche mit Stammdurchmessern von 20 - 35 cm. Davon sind der abgestorbene Zwetschgen Hochstamm und der nicht bodenständige Nadelbaum nicht erhaltenswert.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Tiere (Teilbereich I + II)

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von allen gemeldeten planungsrelevanten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet kann planungsrelevanten Arten im Höchsthfall als nicht essentielles Nahrungshabitat dienen, das auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung in Teilen weiterhin nutzbar sein wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzelner häufiger, nicht planungsrelevanter und ungefährdeter europäischer Vogelarten können aber im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (z.B. Ringeltaube, Heckenbraunelle, Kohl- und Blaumeise). Zu den Wirkfaktoren auf die europäischen Vogelarten gehört in erster Linie der dauerhafte Verlust von Grünfläche und Gehölzen als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hinzu kommen temporäre optische und akustische Störungen und ein Tötungsrisiko von Einzelindividuen während der Bauarbeiten. Für die anpassungsfähigen, im Plangebiet vorkommenden „Allerweltsarten“, die sich landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, kann in Anlehnung an MKULNV (2016) davon ausgegangen werden, dass in diesem Fall nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des vorhabenbezogenen Teilbereich I ist grünordnerisch die Pflanzung von drei Bäumen festgesetzt, davon zwei im Einfahrtsbereich und einer östlich von Sondergebiet (SO) 2. Die beiden am Einfahrtsbereich festgesetzten Baumpflanzungen sind von einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingerahmt. Ein Teil der Bestandsgehölze ist in die Grünfläche des sogenannten „Generationenplatzes“ integriert. Am westlichen Plangebietsrand bzw. entlang eines Fußwegebestandes sind zwei streifenförmige Flächen mit einem Pflanzgebot für Hecken aus den heimischen Arten Rotbuche oder Hainbuche festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Generationenplatzes sind vier zum Erhalt festgesetzte Bäume zu erhalten. Die vier übrigen Bestandsbäume (Nadelbaum, Obstbaum und zwei Bäume mit standorttypischen Gehölzen) werden im Zuge der Realisierung des geplanten Seniorenzentrums weichen.

Teilbereich II (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung) ist bereits planungsrechtlich gesichert. Eine grünordnerische Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass zur Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen während der Bauarbeiten ein Bauzeitenfenster eingehalten werden muss, so dass Rodungen der vorhandenen Gehölze aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig sind.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein Überschuss von 4.542 Punkten. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Für den restlichen Teilbereich II des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist durch das bereits sicher-gestellte Planungsrecht eine Betrachtung gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

11.5.3 Schutzgut Boden

Schutzwürdige Böden

Bestandsbeschreibung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden von Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundes-Bodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Laut Geologischen Dienst 2017 (Bodenkarte M 1:50.000) sind im Plangebiet schutzwürdige Staunäseböden vorhanden. Typischer Pseudogley, mit z.T. Graulehm-Relikten und vereinzelt Gley-Pseudogley, mit z.T. Graulehm-Relikten sind im Plangebiet vorzufinden. Die Böden sind durch eine mittlere, mitunter starke Hangnässe gekennzeichnet, die die Bewirtschaftung erschweren kann. Der Geologische Dienst kennzeichnet die Böden aufgrund ihres Biotopenentwicklungspotenzials für Extremstandorte als besonders schutzwürdig. Für eine Versickerung von Oberflächenwasser sind sie nicht geeignet. Die Böden sind mit Grundwasserflurabständen von mehr als 2 m grundwasserfrei.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist ein großer Teil der Böden im Plangebiet durch Überbauung, Versiegelung und Bodenabtrag stark anthropogen überprägt. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Bodenfunktionen und die dargestellte Schutzwürdigkeit entweder vollständig verloren sind oder nur noch in untergeordnetem Maße im Bereich der Grünflächen auftreten. Bei den vorhandenen Grünflächen handelt es sich um verbleibende Restflächen, die aufgrund ihrer Lage innerhalb bebauter Flächen ein sehr geringes bzw. kein Entwicklungspotential bieten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Firma Quadriga mbH ein Baugutachten (Stand 11.05.2017) erstellt woraus hervor geht, dass die oberste Schicht des Baugrundes aus humosem Oberboden (Schicht 1) mit einer Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 0,7 m besteht. Der Mutterboden setzt sich aus feinsandigem 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 schluffrigem schwach bis stark steinigem oder kiesigem Ton zusammen, wobei die steinigen Bestandteile aus Quarz, Ton- und Sandsteinbröckchen bestehen. Der Verwitterungslehm reicht bis in Tiefenlagen von min. 1,9 m bis max. 4,6 m. Unterhalb des Verwitterungslehms bzw. unterhalb der Oberflächenbefestigung wurde die Felsverwitterungszone (Schicht 3) aus Steinen in einer tonigen, teils als Gesteinsbröckchen, Ton und 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 gelagerten und weitgehend aus mürben, stückigen Felsbruchstücken bestehend aus Verwitterungsbereichen des im Liegenden anschließenden devonischen Festgesteins aus Tonschiefer und Sandstein über.

In den abgeteufte Bohrungen in verschiedenen Tiefen wurden Wasserstände gemessen. Der Wasserstand ist auf eine Schichtwasserführung in der Schicht 3 zurückzuführen und lag zum Zeitpunkt der Erkundung zwischen 1,9 m und 3,0 m unter Geländeoberkante. Prinzipiell führt der im Plangebiet anstehende Verwitterungslehm noch die Felsverwitterungszone freies Grundwasser. Grundwasserbewegungen finden in den devonischen Festgesteinen nur in Bereichen statt, in denen der Gesteinsverband durch Klüftung oder Schieferung gestört ist und eine größere Öffnungsweite der Klüfte und Schieferflächen gegeben ist. Für die nicht unterkellerten Gebäude ist Grundwasser aufgrund seiner Tiefenlage nicht von Bedeutung. In den bindigen, z.T. steinigen und mürben Böden der Schichten 2 und 3 kann je nach Witterung (Niederschlag) unter Umständen eine Schichtwasserführung auftreten. Je nach Grad der Entfestigung des Festgesteins und nach Lage des Projektgrundstücks zu einem potentiellen Einzugsgebiet kann unter Umständen ein deutlicher Wasserandrang erfolgen. An der sehr gering wasserdurchlässigen Schicht 2 kann Staunässe entstehen.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das bestehende Planungsrecht innerhalb des Teilbereiches I, (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung) lässt mit einer GRZ von 1,0 eine Vollversiegelung des Plangebietes zu. Im Zuge der Vorhabenrealisierung kommt es zwar im Vergleich zur bestehenden Bebauung zu einer erhöhten Versiegelung des Plangebietes, die aber durch eine Durchgrünung zwischen der Bebauung zu einer Auflockerung innerhalb des Plangebietes führt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Altlastenverdachtsflächen

Bestandsbeschreibung

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Verdachtsflächen sind i. S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Ablagerungen (z. B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z. B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht.

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

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt, daher ist mit keinen Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, aufgrund dessen sind keine Maßnahmen erforderlich.

Bodendenkmäler

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es ist mit keinen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

11.5.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Grundwasser

Das gesamte Roetgener Gemeindegebiet liegt in einem Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH ein Baugrundgutachten erstellt. Aus diesem geht hervor, dass in den abgeteuften Bohrungen in verschiedenen Tiefen Wasserstände gemessen wurden. Der Wasserstand ist auf eine Schichtwasserführung in der Schicht 3 zurückzuführen und lag zum Zeitpunkt der Erkundung zwischen 1,9 m und 3,0 m unter Geländeoberkante. Prinzipiell führt der im Plangebiet anstehende Verwitterungslehm noch die Felswitterungszone freies Grundwasser. Grundwasserbewegungen finden in den devonischen Festgesteinen nur in Bereichen statt, in denen der Gesteinsverband durch Klüftung oder Schieferung gestört ist und eine größere Öffnungsweite der Klüfte und Schieferflächen gegeben ist. Für die nicht unterkellerten Gebäude ist Grundwasser aufgrund seiner Tiefenlage nicht von Bedeutung. In den bindigen, z.T. steinigen und mürben Böden der Schichten 2 und 3 kann je nach Witterung (Niederschlag) unter Umständen eine Schichtwasserführung auftreten. Je nach Grad der Entfestigung des Festgesteins und nach Lage des Projektgrundstücks zu einem potentiellen Einzugsgebiet kann unter Umständen ein deutlicher Wasserandrang erfolgen. An der sehr gering wasserdurchlässigen Schicht 2 kann Staunässe entstehen.

Im Plangebiet befindet sich keine Grundwassermessstellen (Quelle: Grundwassermessstellenkatalog) oder eine ausgewiesene oder geplante Trinkwasserschutzzone.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsbereiches. Vorfluter im Planungsgebiet ist der Grölisbach, welcher nordöstlich von Roetgen in den Vichtbach mündet. Das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt etwa 600 m von der Einleitung in den Grölisbach (Rommelweg) entfernt.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet tangiert weder ein Oberflächengewässer noch liegt es in einem Gewässerstreifen. Hydrologisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des in ca. 600 m Entfernung liegenden Grölisbaches (Gewässerkennzahl 28244), der nordöstlich von Roetgen in den Vichtbach mündet.

Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im November 2018 durch das Ingenieurbüro GE HA ein Entwässerungskonzept für den vorhabenbezogenen Teilbereich I des Bebauungsplanes erstellt. Für Teilbereich II des Bebauungsplanes werden aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes durch die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte geschaffen. Somit kann das Schmutz- und Niederschlagswasser wie bisher praktiziert dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt werden.

Für den vorhabenbezogenen Teilbereich I sieht die derzeitige Entwässerung des Plangebietes wie folgt aus:

Die gesamte Entwässerung des bestehenden Seniorenheimes erfolgt zurzeit über die Trennkana- lisation den Sportplatz querend in die Rosentalstraße. Dort befinden sich zwei Leitungen DN 150 zur Entwässerung des Bestandes im Trennsystem. In der Straße Am Sportplatz befinden sich je- weils zwei Anschlüsse DN 150 für die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in das Erschlie-

ßungsgebiet Wiedevenn. Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regenrückhaltebecken gespeichert und gedrosselt (20 l/s) in die Leitung Rosentalstraße geleitet.

Die Untersuchung der vorhandenen privaten Entwässerung hat ergeben, dass diese nicht der Genehmigung entspricht. Entgegen der Genehmigung aus dem Jahre 1998 wurde keine Rückhaltung erstellt. Das Niederschlagswasser wird weiter über die Regenwasserkanalisation in den 600 m entfernten Grölisbach (Vorfluter), welcher nordöstlich von Roetgen in den Vichtbach (Gewässerkennzahl 28244) mündet, rückwärtig des Rommelweges eingeleitet.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Grundwasservorkommen, aufgrund dessen ist mit keinen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Hochwasserschutzgebietes, aufgrund dessen ist mit keinen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, aufgrund dessen ist mit keinen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Entwässerung

Die Berechnungen aus dem Entwässerungsgesuch zeigen eine Auslastung der vorhandenen privaten Entwässerung bis zur Rosentalstraße.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die neue Kanalisation des Erschließungsgebietes Wiedevenn. Wegen der beschränkten Aufnahmefähigkeit ist eine Drosselung und Rückhaltung auf dem Grundstück des Seniorenzentrums erforderlich.

Die Berechnungen ergaben bei einer Einleitmenge von 10,0 l/s in die vorhandene Netzerschließung Wiedevenn und bei einem 100-jährigen Ereignis ein benötigtes Rückhaltevolumen von 208 m³.

Die Rückhaltemaßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Roetgen abzustimmen.

Die Parkplatznutzung erfolgt durch die Bediensteten des Seniorenheims bei Schichtwechsel ca. dreimal täglich. Mit einer hohen Frequentierung der Besucherparkplätze ist nicht zu rechnen. Daher ist für das Niederschlagswasser keine Behandlungsanlage vorzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundwasser

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. In Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. Aufgrund dessen sind keine Maßnahmen erforderlich.

Entwässerung

Gemäß dem Entwässerungskonzept des Schmutz- und Regenwassers erfolgt die Entwässerung des Teilbereiches I über die neue Kanalisation des Erschließungsgebietes Wiedevehn. Wegen der beschränkten Aufnahmefähigkeit ist eine Drosselung und Rückhaltung auf das Grundstück des Seniorenzentrums erforderlich. Die Berechnungen ergaben bei einer Einleitmeng von 10 l/s in die vorhandene Netzerschließung Wiedevehn und bei einem 100-jährigen Regenereignis, ein benötigtes Rückhaltevolumen von 208 m³. Die Rückhaltemaßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Roetgen abzustimmen. Die Rückhaltung von 208 m³ muss zwingend auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Dies wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Teilbereich I geregelt.

11.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Luft

Die Luft in der Gemeinde Roetgen ist derzeit unproblematisch. Belastungen entstehen aus dem innerörtlichen Verkehr und durch die Heizungsanlagen der vorhandenen Gebäude.

Klima

Der Untersuchungsraum ist durch atlantischen Klimateinfluss mit mittelgebirgsklimatischen Einflüssen der Hocheifel geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag im Plangebiet liegt bei 1082 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8,6 °C. Im Jahresmittel ist mit etwa 72 - 74 Frosttagen (T_{min} < 0 °C) und knapp 20 Sommertagen (T_{max} ≥ 25 °C) zu rechnen. Die mittlere jährliche Länge der Vegetationsperiode beträgt 203 Tage (Klimaatlas NRW LANUV, Stand 2019). Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Laut Klimatopkarte verfügt das Plangebiet im Osten über ein Vorstadtklima, im Westen über ein Freilandklima (Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUV, Stand 2018). Charakteristisch für das Vorstadtklima ist eine lockere und gut durchgrünte Siedlungsstruktur. Es ist geprägt durch geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit und günstige Strahlungsbedingungen. Das Freilandklima zeichnet sich durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Windoffenheit und eine starke Kaltluftproduktion aus.

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Aufgrund der eindeutig untergeordneten Größe des Plangebietes zur bestehenden Ortslage der Gemeinde Roetgen und der vorhandenen Bebauung werden voraussichtlich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Windverhältnisse, der Kaltluftentstehung und der Auswirkungen auf die Klimatopzuordnung zu erwarten sein. Schlussfolgernd sind hier Klimaanpassungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Erhalt klimatischer Ausgleichsräume, Luftleitbahnen, etc. im gesamtstädtischen Vergleich nicht gefordert.

Bei der Realisierung der geplanten Erweiterung des Seniorenzentrums wird davon ausgegangen, dass sich keine signifikante Verschlechterung der Luftqualität einstellen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verbesserung der Luftqualität wird im Bebauungsplanverfahren Teilabschnitt I auf dem Flachdach des Anbaus zum Seniorenzentrum eine extensive Dachbegrünung, die Biotop- und Klimaausgleichsfunktionen erfüllt, festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen Baum- und Heckenpflanzungen, die für günstigere klimatische Bedingungen im Plangebiet und für seine Umgebung sorgen. Durch eine Entsiegelung im Plangebiet im Bereich der 6. Änderung mit einer GRZ von bisher 1,0 (vollversiegelte Fläche) wird diese durch eine Durchgrünung des Plangebietes reduziert.

11.5.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Bestandsbeschreibung

Das Ortsbild der Gemeinde Roetgen ist geprägt durch eine dörfliche, lockere Baustruktur mit Einzelhäusern mit Hausgärten, die unterbrochen werden durch einzelne Frei- und Grünflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Roetgen an der Jennepeterstraße zwischen Wiedevonn und Sportplatz. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine großflächige Sportplatzanlage. Im Osten wird das Plangebiet durch Wohnbebauung mit ihren Hausgärten sowie durch die St. Hubertus Schützenbrüderschaft Roetgen e.V. mit weiteren Grünflächen begrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich die Jennepeterstraße, an dieser, sowie westlich des Plangebietes, setzt sich die typische Wohnbebauung in Form von Einzelhausbebauung der Ortschaft fort.

Das bestehende Seniorenzentrum ist geprägt durch seine Zufahrt und seiner Außenanlage in Form einer Gartenanlage mit Terrasse und durch großzügige Wiesenflächen im westlichen und östlichen Teilbereich.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich für das Ortsbild Veränderungen. Bereits durch das geltende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, 6. Änderung wäre bereits eine Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes möglich, jedoch nicht auf der gesamten Fläche des Plangebietes.

Innerhalb des Teilbereich I (rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 3, 6. Änderung) werden die bisherigen Wiesenflächen durch drei kompakte längliche Gebäudekörper mit Ausrichtung in Nord- / Südrichtung bebaut. Das bestehende Seniorenwohnheim ist städtebaulich ein Solitär. Es fügt sich nicht in die umgebende Wohnbebauung ein. Die beiden separat stehenden Gebäude mit den Service-Wohnungen dagegen sollen eifeltypisch als schlichte Fassaden mit Balkonen und mit einfachen Satteldächern gestaltet werden. Um die Freiflächen zwischen den bestehenden Wohnhäusern an der Jennepeterstraße dem Wiedevonn und Am Sportplatz weitgehend durchgängig zu erhalten und in Anpassung an die dort bestehenden Gebäudehöhen sollen die westlichen Service-Wohnungen (Wohnhaus 1) 2 - geschossig ausgebildet werden. Dagegen sollen die östlichen Service-Wohnungen (Wohnhaus 2) 3 - geschossig gestaltet werden, um die erforderliche Anzahl der Wohneinheiten zu erreichen. Die Lage der beiden separaten Wohngebäude für das Service-Wohnen (betreutes Wohnen) wurde so gewählt, dass insbesondere für die Anwohner der Jennepeterstraße und Am Sportplatz freie Sichtachsen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurde das westliche Gebäude auch auf zwei Geschosse beschränkt.

Das bestehende Planungsrecht ermöglicht durch eine GRZ von 1,0 in diesem Teilbereich eine Vollversiegelung. Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelung im Vergleich zum Ist-Zustand mit ca. 6.146 m² lediglich um ca. 150 m² erhöht. Dabei wurden alle Gebäude zuzüglich

der öffentlicher Verkehrsflächen, Zufahrten und Wege, Stellplätze sowie der Gabionenwand berücksichtigt.

Für den westlichen Teilbereich II besteht nach Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung, bereits Planungsrecht, welches eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern in einem festgesetzten an der Grundstücksgrenze versetzten Baufenster in West- / Ostrichtung und einer GR von 168 m² zulässt. Die tatsächliche versiegelte Fläche liegt hier bei ca. 168 m² je Baufenster.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Teilbereiches I, (Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung) wird auf eine volle Ausnutzung des möglichen Planungsrechtes mit einer GRZ von 1,0 verzichtet. Stattdessen wird durch eine geeignete Durchgrünung mittels Grünanlagen, Gärten, geeigneten Anpflanzungen, Dachbegrünung sowie Sichtachsen innerhalb des Plangebietes eine Auflockerung der Bebauung angestrebt.

Durch die Anordnung der Gebäude und die Höhenbegrenzung, insbesondere im westlichen Teilbereich auf II Geschosse, wird der Eingriff durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe gemindert und durch die Ausweisung von Wohnbebauung im westlichen Bereich, die unmittelbare Sicht der angrenzenden Wohnhäuser am Wiedevonn auf das Seniorenzentrum reduziert.

11.5.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

Innerhalb des Plangebietes (Teilbereich I und II) sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich I und II) wird vorsorglich unter dem Punkt Bodendenkmäler darauf hingewiesen, dass im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten im gesamten Plangebiet die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

11.6 Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung von Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die im Umweltbericht behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

11.7 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

11.7.1 Bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung wird es in Teilbereich I zu einer Erweiterung des Seniorenzentrums kommen. Das Seniorenzentrum besteht aus insgesamt drei Gebäuden mit einer maximalen Vollgeschosszahl von IV und soll verschiedene Wohn- und Pflegeangebote für Senioren vorhalten. So soll neben den Wohn- und Pflegeplätzen in einem (herkömmlichen) Seniorenwohnheim auch das eigenständige Wohnen in Servicewohnungen, Wohn- und Pflegeplätze sowie Tagespflegeplätze für Senioren, die noch in ihren Familien wohnen, ermöglicht werden. Durch die Anlage eines Zentrums kann das Pflegepersonal alle Bereiche abdecken und von der leichten Betreuung bis zur Schwerstpflege kann den Bewohnern das gesamte Pflegespektrum ohne Wohnortwechsel angeboten werden. Angrenzend dazu soll im westlichen Bereich ein Generationenplatz entstehen. Der Teilbereich I ist als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ ausgewiesen. Das östliche Gebäude SO 3 hat eine Vollgeschosszahl von III. Die Gebäude im SO 1 und 2 sind mit III und IV Vollgeschossen angesetzt. Zur Eingliederung in die umliegende Wohnbebauung, wird das Gebäude SO 4 des Seniorenheimes mit einer Vollgeschosszahl von II realisiert. Bei Betrachtung der gegenwertigen möglichen Bebauung eines Kerngebietes mit einer GRZ von 1,0 kommt es bei der Erweiterung des Seniorenwohnheims planungsrechtlich zu einer reduzierten Versiegelung von 0,63 % statt 100 % der Fläche.

Im westlichen Teilbereich II bleibt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Es entstehen gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Vollgeschosszahl von I, die sich in die umliegende Wohnbebauung und in das umliegende Ortsbild einfügen, lediglich das Baufenster würde sich entgegen des alten Planungsrechtes verändern. Geplant sind zwei Baufenster, die bebaubare Fläche bleibt wie bisher bestehen.

11.7.2 Bei Nullvariante

Bei nicht Durchführung des Planvorhabens, würde das Seniorenheim in seiner derzeitigen Größe bestehen bleiben. Damit entfielen das zusätzliche Angebot für die ortsansässige Bevölkerung hier auch im Alter in Roetgen wohnen zu können und nicht gezwungen zu sein, ihren angestammten Wohnort zu verlassen, nur weil das Angebot die Nachfrage nicht deckt. Die Grün- und Weideflächen bleiben bei Nichtdurchführung des Planrechtes bestehen. Für das Plangebiet würde das bestehende Planungsrecht bestehen bleiben. Die bisherigen im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Nutzungen eines Mischgebietes (MI) im Westen und eines Kerngebietes (MK) im zentralen Teil des Plangebietes blieben bestehen. Das Planungsrecht für das Allgemeine Wohngebiet bleibt mit seinen festgesetzten Baufenstern erhalten.

11.8 Standortalternativen / Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

Aufgrund der erforderlichen Schließung des bestehenden Seniorenheimes an der Bundesstraße 83 entstand ein zusätzlicher Bedarf von mindestens 40 Wohnplätzen für Senioren, die am Standort Bundesstraße entfallen. Durch die Erweiterung der bestehenden Seniorenanlage können die vorhandenen Infrastrukturen für die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung genutzt werden und müssen lediglich ausgebaut werden. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Erschließung entfällt. Durch seine Lage im Zentrum der Gemeinde, ist die Anlage verkehrsgünstig zu erreichen. Zudem weist der Standort durch eben diese Lage im Zentrum soziale Infrastrukturen in unmittelbarer Nähe auf, die durch die heutigen und zukünftigen Bewohner genutzt werden können.

Das Seniorenzentrum soll verschiedene Wohn- und Pflegeangebote für Senioren vorhalten. So soll neben den Wohn- und Pflegeplätzen in einem (herkömmlichen) Seniorenwohnheim auch das ei-

genständige Wohnen in Service-Wohnungen, Wohn- und Pflegeplätzen sowie Tagespflegeplätze für Senioren, die noch in ihren Familien wohnen, ermöglicht werden. Durch die Anlage eines Zentrums kann das Pflegepersonal alle Bereiche abdecken und von der leichten Betreuung bis zur Schwerstpflege kann den Bewohnern das gesamte Pflegespektrum ohne Wohnortwechsel angeboten werden. Da hier ein bestehendes Seniorenheim zu einem Seniorenzentrum erweitert werden soll, kommen alternative Standorte nicht in Frage.

Eine Alternativplanung für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht durchgeführt worden, da das bestehende Seniorenheim keine sinnvollen anderen Nutzungen für das Plangebiet zulässt.

11.9 Grundlagen

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen die gesetzlichen Vorgaben der § 2a BauGB (Baugesetzbuch). Der Umweltbericht ist damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten / Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit berücksichtigt wurden:

- Sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits/ Gefahrenbereichs der Schießstätte der St. Hubertus Schützenbruderschaft Roetgen e.V., am Sportplatz in der Hauptstr. 33 a in 52159 Roetgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“ in der Gemeinde Roetgen, Sachverständiger für die Sicherheit von nichtmilitärischen Schießständen Bernd Soens, Stand 10.09.2017
- Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11. Erweiterung einer Seniorenanlage an der Jennepeterstraße in der Gemeinde Roetgen, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Stand 07.09.2017
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1), Büro Raskin, Stand 15.05.2017
- Baugrundgutachten, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Stand 11.05.2017
- Entwässerungskonzept der Liegenschaft - Dokumentation, GE HA Ingenieurbüro GmbH, Stand 16.11.2018
- Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, IBK – Schallimmissionsschutz, Stand April 2019
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“ der Gemeinde Roetgen, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 03.05.2019.

11.10 Monitoring

Die Gemeinde Roetgen betreibt derzeit kein eigenständiges Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem. Unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können von Fachbehörden im Rahmen ihrer Kontrollaufgaben oder durch die Eingaben von Bürgern über nachteilige Umweltauswirkungen bekannt werden.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umwelt durch die Durchführung der Planung werden daher nach Meldung von Fachbehörden und von Bürgern im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung unter Einbeziehung von Fachbehörden überprüft. Hierbei ist der Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Gemeinde gewährleistet. Sollten uner-

wartete Umweltauswirkungen auftreten, werden diese frühzeitig ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

11.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Seniorenanlage an der Jenne-peterstraße geschaffen werden. Der Teilbereich II des Plangebietes bleibt als Fläche für „Allgemeine Wohnbebauung“ erhalten.

Grundsätzlich wird eine zukünftige Bebauung angestrebt, mit der eine zusätzliche Versiegelung des Bodens und somit ein Eingriff in den Wasserhaushalt einhergeht. Diese erfolgt im Rahmen der zukünftigen Bebauung und der erforderlichen verkehrstechnischen Anbindungen zur inneren Erschließung des Plangebietes.

Schutzgut Mensch

Erholung

Die Fläche für die bisher geplante Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr.3, 10. Änderung) sowie des bestehenden Seniorenzentrums sind nicht für die Naherholung zugänglich. Aufgrund dessen hat das Plangebiet an sich keine wesentliche Bedeutung als Naherholungsfläche für die Bevölkerung.

Lärm

Maßnahmen zum Verkehrslärm und zur Weiterbenutzung benachbarten Vogelschussanlage sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Da ansonsten mit den Ein-/ Ausfahrten der Krankentransporte, durch Besucher & Mitarbeiter oder bei Anlieferungen im Rahmen der Mittelwertbildung keine Überschreitungen ermittelt wurden, und nur die Einzelereignisse des Türeenschlagens an Pkw zur Nachtzeit Immissionskonflikte herbeiführen können, wird eine betriebsorganisatorische Maßnahme bei zeitlicher Parkbeschränkung erforderlich. Als schalltechnische Maßnahme ist eine örtliche Beschilderung für die 11 Stellplätze zwischen den Wohngebäuden Jenne-peterstraße 37 und 41 vorzunehmen. Es ist auf die unzulässige Nutzung der Stellplätze zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 hinzuweisen. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Sportplatzlärm

Erforderliche Maßnahmen sind:

- Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein zu den Beschallungsanlagen auf dem Sportplatzgelände. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verbindlich geregelt sein, dass eine derartige Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein erfolgt.
- Die Abschirmeinrichtung auf dem Wall zur Sportanlage muss in Lage und Höhe im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei bleibt der Wall zwischen dem Erweiterungsbau (Anbau an das bestehende Seniorenzentrum) und dem östlichen Wohnhaus (Wohnhaus 2) und der Wall einschließlich Schallschutzwand zwischen dem Anbau und dem westlich gelegenen Wohnhaus (Wohnhaus 1) erhalten.
- Da am Gebäude Servicewohnen Wohnhaus 2 an der Ostfassade im Erdgeschoss eine Wohnung und im 1. und 2. Obergeschoss zwei Wohnungen verbleiben, an denen schalltechnische Maßnahmen an den Fenstern zu den schutzbedürftigen Räumen erforderlich werden, ist fest-

zusetzen, dass die betroffenen Fenster zu den schutzbedürftigen Wohnräumen entweder feststehend, nicht öffnbar auszubilden oder mit einer Zusatzverglasung in Form einer Vorsatzschale (z.B. feststehende Plexiglasscheibe in einem Abstand von > 50 cm allseitig überlappend mit > 10 cm oder einer akustisch vergleichbaren Konstruktion) zu versehen sind.

Um eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten, wurde eine Loggia in diesem Bereich als architektonische Maßnahme geplant, die eine Belüftung ermöglicht und gleichzeitig eine Eigenabschirmung vom Schall bewirkt. Die darüber hinausgehenden betroffenen Fassadenabschnitte werden mit feststehenden Fensterelementen versehen.

Die im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen (Gewerbelärm und Sportanlagenlärm) werden im Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Das Plangebiet liegt weder in einem nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union ausgewiesenen FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 79/409/EWG.

Die im Zusammenhang mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten Artenschutzprüfung (ASP I), Stand 15.05.2017, durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtlich relevante Vorkommen planungsrechtlicher Arten im Plangebiet und seiner Umgebung ausgeschlossen werden können. Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) kann für die im Plangebiet potentiell Vorkommenden, allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten, ausgeschlossen werden. Eine Art-für-Art-Analyse mit Erfassungen (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des vorhabenbezogenen Teilbereiches I (Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung) ist grünordnerisch die Pflanzung von drei Bäumen festgesetzt, davon zwei im Einfahrtsbereich und einer östlich von Sondergebiet (SO) 2. Die beiden am Einfahrtsbereich festgesetzten Baumpflanzungen sind von einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingerahmt. Ein Teil der Bestandsgehölze ist in die Grünfläche des sogenannten „Generationenplatzes“ integriert. Am westlichen Plangebietsrand bzw. entlang eines Fußwegeabschnitts sind zwei streifenförmige Flächen mit einem Pflanzgebot für Hecken aus den heimischen Arten Rotbuche oder Hainbuche festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Generationenplatzes sind vier zum Erhalt festgesetzte Bäume zu erhalten. Die vier übrigen Bestandsbäume (Nadelbaum, Obstbaum und zwei Bäume mit standorttypischen Gehölzen) werden im Zuge der Realisierung des geplanten Seniorenzentrums weichen.

Teilbereich II, Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung, ist bereits planungsrechtlich gesichert. Eine grünordnerische Betrachtung ist daher nicht notwendig.

Schutzgut Boden

Für die beiden in der Karte der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst NRW 2004) verzeichneten Bodeneinheiten (Pseudogleye, teils anmoorig) sind geringe Bodenwertzahlen angegeben. Gleichzeitig sind sie als „besonders schutzwürdig“ wegen ihres Biotopentwicklungspotentials für Extremstandorte eingestuft.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist ein großer Teil der Böden im Plangebiet durch Überbauung, Versiegelung und Bodenabtrag stark anthropogen überprägt. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Bodenfunktionen und die dargestellte Schutzwürdigkeit entweder vollständig verloren sind oder nur noch in untergeordnetem Maße im Bereich der Grünflächen auftreten, bei denen es sich um verbleibende Restflächen, die sich aufgrund ihrer Lage innerhalb bebauter Flächen ein sehr geringes oder kein Entwicklungspotential bieten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Es befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Das Plangebiet tangiert weder ein Oberflächengewässer noch liegt es in einem Gewässerstreifen. Hydrologisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des in ca. 600 m Entfernung liegenden Grölisbach (Gewässerkennzahl 28244), der nordöstlich von Roetgen in den Vichtbach mündet.

Die Einleitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt in die öffentliche Kanalisation der Straße „Am Sportplatz“. Die Niederschlagswässer werden auf dem privaten Grundstück der Seniorenanlage zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Die Niederschlagswässer werden weiter über die Regenwasserkanalisation in den Grölisbach (Vorfluter) rückwärtig des Rommelweges eingeleitet.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist durch atlantischen Klimaeinfluss mit mittelgebirgsklimatischen Einflüssen der Hocheifel geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag im Bereich des Plangebietes liegt bei 1082 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8,6 °C. Im Jahresmittel ist mit etwa 72 Frosttagen ($T_{\min} < 0 \text{ °C}$) und knapp 20 Sommertagen ($T_{\max} \geq 25 \text{ °C}$) zu rechnen. Das Plangebiet verfügt über ein Vorstadtklima. Charakteristisch für dieses Klimatop ist eine lockere und gut durchgrünte Siedlungsstruktur. Es ist geprägt durch geringe Extremwerte für Temperatur und Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit und günstige Strahlungsbedingungen.

Um die derzeitig unproblematische Luft in der Gemeinde Roetgen zu bewahren und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden, wird im Plangebiet auf dem Anbau zum Seniorenzentrum eine Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen Baum- und Heckenpflanzungen, die für günstigere klimatische Bedingungen im Plangebiet und für seine Umgebung sorgen.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das bestehende Seniorenwohnheim ist städtebaulich ein Solitär. Es fügt sich nicht in die umgebende Wohnbebauung ein. Die beiden separat stehenden Gebäude mit den Service-Wohnungen dagegen sollen Fassaden mit Balkonen und mit einfachen Satteldächern erhalten. Um die Freiflächen zwischen den bestehenden Wohnhäusern an der Jennepeterstraße dem Wiedevonn und Am Sportplatz weitgehend durchgängig zu erhalten und in Anpassung an die dort bestehenden Gebäudehöhen sollen die westlichen Service Wohnungen (Wohnhaus 1) 2-geschossig ausgebildet werden. Dagegen sollen die östlichen Service-Wohnungen (Wohnhaus 2) 3-geschossig gestaltet werden, um die erforderliche Anzahl der Wohneinheiten zu erreichen. Die Lage der beiden separaten Wohngebäude für das Service-Wohnen (betreutes Wohnen) wurde so gewählt, dass insbesondere für die Anwohner der Jennepeterstraße und Am Sportplatz freie Sichtachsen erhalten bleiben.

Zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Teilbereiches I, (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung) wird auf eine volle Ausnutzung des möglichen Planungsrechtes mit einer GRZ von 1,0 verzichtet. Stattdessen wird durch eine geeignete Durch-

grünung mittels Grünanlagen, Gärten, geeigneten Anpflanzungen, Dachbegrünung sowie Sichtachsen innerhalb des Plangebietes eine Auflockerung der Bebauung angestrebt.

Durch die Anordnung der Gebäude und die Höhenbegrenzung, insbesondere im westlichen Teilbereich auf II Geschosse, wird der Eingriff durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe gemindert und durch die Ausweisung von Wohnbebauung im westlichen Bereich, die unmittelbare Sicht der angrenzenden Wohnhäuser am Wiedevonn auf das Seniorenzentrum reduziert.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

12 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11) mit deren notwendigen Gutachten sowie die Erstellung der Planunterlagen werden durch die Investorin übernommen, so dass keine wesentlichen Mehrkosten durch das Projekt zu erwarten sein werden. Dieses wird durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Roetgen und der Investorin sichergestellt.

13 Auswirkungen der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Seniorenheimes mit insgesamt 48 Plätzen und 39 Wohneinheiten für betreutes Wohnen mit insgesamt 55 Stellplätzen und deren Erschließung geschaffen. Gleichzeitig bleibt ein Teil der in Bebauungsplan Nr. 3, 10 Änderung festgesetzten Wohnbebauung als solche erhalten.

14 Plandaten

| <u>Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:</u> | |
|---|--------------------------------------|
| <u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</u> | <u>Angebotsbebauungsplan:</u> |
| Sonstige Sondergebiete (SO): 0,96 ha | Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,11 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen: 0,03 ha | |
| Öffentliche Grünflächen: 0,03 ha | |
| Insgesamt: 1,02 ha | Insgesamt: 0,10 ha |
| Gesamtfläche: 1,13 ha | |

Roetgen, den 20.05.2019