

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11: Seniorenzentrum Roetgen**

### **1. Baubeschreibung**

Der vorliegende Entwurf für die Neubauten des Seniorenzentrums Roetgen ist das Ergebnis einer langwierigen Abstimmungsphase mit dem Bauausschuss der Gemeinde Roetgen mit vielen Alternativen und zwei ausführlichen Gutachten für Eifel-typische Bauweise und Landschaft.

Ein maßgebendes Kriterium für die endgültige Gebäudestellung war der Erhalt des offenen Landschaftsbildes, mit breiten Durchblicken von der Jenne-Peterstraße auf die flache Hügelkette der Eifel-Landschaft im Norden.

Das bestehende Gebäude bleibt in seinem äußeren Erscheinungsbild unverändert. Es wird nach Norden ergänzt durch einen viergeschossigen kubischen Baukörper für Heimplätze in Wohngemeinschaften und einer Tagespflege-Einrichtung im voll belichteten Untergeschoss. Eine verbleibende Geschossfläche im Osten wird vermietet.

Die beiden angrenzenden Wohnhäuser für Senioren-Service-Wohnungen - in der Regel mit zwei-Zimmer Wohnungen - profitieren in Notfällen von der durchgehend besetzten Fachkompetenz des benachbarten Seniorenheims.

Alle Neubauten entstehen mit Außenwänden aus gedämmtem und weißem verputztem Mauerwerk und einer Stahlbeton-Skelettkonstruktion im Inneren, mit nicht tragenden Innenwänden entsprechend den gültigen Schallschutz-Anforderungen.

Aus der Analyse der Eifel-typischen Bauweise wurden die dunklen Dachflächen aus Dachziegeln der Wohnhäuser übernommen. Das Dach des Seniorenheim-Neubaus wird begrünt.

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

Der Ausblick auf die angrenzenden Sportplätze und Freizeitangebote ist eine Attraktion für die Bewohner. Unabhängig davon ist der vorgeschriebene Schallschutz nachgewiesen.

Im Südwesten entsteht auf Wunsch der Gemeinde ein Generationen-Platz mit Bänken und Spielgeräten, sowie ein öffentlicher Fußweg vom Wohngebiet im Norden zur Jenne-Peterstraße im Süden.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze überschreitet die Vorgabe der Bauordnung.

Auf einer verbleibenden Grundstücksfläche im Nordwesten sollen zwei Eifamilienhäuser im Maßstab der umgebenden Bebauung erstellt werden.

## 2. Nutzungsbeschreibung

Das Itertalklinik Seniorenzentrum plant in Roetgen an der Jennepeterstraße sein bestehendes Seniorenzentrum umzubauen. Die bestehenden 62 Heimplätze werden mit einem Erweiterungsbau versehen, in dem 24 neue Heimplätze errichtet werden. In dem dritten Obergeschoss werden zusätzlich 12 sogenannte eigenständige Wohngruppenplätze errichtet. Im Erdgeschoss wird eine Tagespflege mit 13 Plätzen eingerichtet.

Die Gesamtanzahl der Heimplätze wird sich auf 80 Plätze, nach dem in NRW gültigen Gesetz der Höchstzahl, orientieren. D.h. im Bereich des bestehenden Gebäudes werden Doppelzimmer aufgelöst und zu 56 Einzelzimmern umgewidmet, so dass mit den 24 neuen Heimplätzen die Gesamtzahl von 80 Heimplätzen für Bestands- und Neubau erreicht wird. Dazu kommen die 12 eigenständigen Wohngruppenplätze.

Diese im 3. Obergeschoss gelegene zusätzliche eigenständige Wohngruppe wird mit einer Tür zum Treppenhaus, als auch zum Aufzug verschlossen. In diesem Türbereich werden wie bei einer normalen Wohnung die Klingeln für die einzelnen Bewohner montiert.

Östlich und westlich des bestehenden Heimes werden in zwei einzelnen stehenden Gebäuden  $14 + 33 = 47$  betreute Wohnungen errichtet.

gez. Dieter Patschan