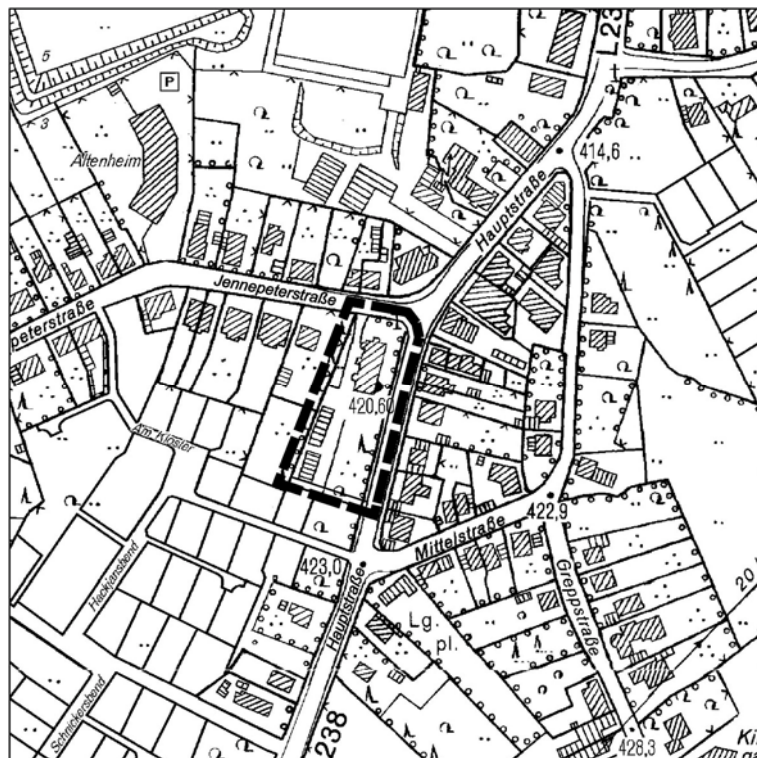


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 24

'Privatschule Conventz'



Begründung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

24.06.2008

Auftraggeber

Kaspar und Hans Lennartz


Hermannstraße 7-9, 52062 Aachen

Tel: 0241 – 23633

Fax: 0241 – 405722

Email: Architektur@KHLennartz.de

Auftragnehmer

 BKR Aachen, Castro & Hinzen

Stadtplaner Umweltplaner

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de

Bearbeitung

Dipl. Ing. Andrea Kranefeld

Projektnummer

30715

Stand

24. Juni 2008

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Der Bebauungsplan Nr. 24 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Privatschule Conventz in Roetgen schaffen.

Für eine zügige Verwirklichung des geplanten Vorhabens wurde § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet, da die geplante Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in dem Bebauungsplanverfahren wurden im Wege der Abwägung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Roetgen, den 24. Juni 2008

Eis

Bürgermeister

Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans

Inhalt

1	Anlass der Planung und Verfahrensablauf	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Verfahrensstand	1
2	Bestehendes Planungs- und Baurecht.....	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Innenbereichssatzung	2
2.4	Bauleitplanung in der Umgebung	2
2.5	Schutzgebiete.....	3
3	Bestandsbeschreibung	3
3.1	Lage im Raum und vorhandene Nutzungen.....	3
3.2	Angrenzende Nutzungen.....	4
3.3	Verkehr	4
3.4	Technische Infrastruktur.....	4
3.5	Umweltsituation	5
4	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	6
4.1	Planungsziel	6
4.2	Beschreibung des Vorhabens	6
4.3	Wesentliche Auswirkungen	7
5	Begründung der Planinhalte.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
5.6	Einfriedung, Anpflanzung von Hecken	10

6	Kennzeichnungen und Hinweise.....	10
6.1	Baugrund.....	10
6.2	Bodendenkmalpflege.....	10
6.3	Kampfmittel	11
6.4	Hochbauplanung	11
7	Bodenordnung und Kosten	11

1 Anlass der Planung und Verfahrensablauf

1.1 Planungsanlass

Die im Ortszentrum Roetgen an der Hauptstraße 29 / Ecke Jennepeterstraße ansässige Privatschule Conventz beabsichtigt, aufgrund der hohen Anmeldezahlen das bestehende Gebäude 'Pacellihaus' um einen Anbau zu vergrößern. Das 3.272 m² große Grundstück (Flurstück 1217) ist bisher zu ca. 19 % überbaut; der südliche Bereich des Grundstücks (ein ehemaliger Klostergarten) bietet genügend Raum für die gewünschte Erweiterung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben zur Sicherung der Schulnutzung an diesem Standort zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da ein Schulerweiterungsbau nicht gem. § 34 BauGB auf der Grundlage der Innenbereichssatzung errichtet werden kann. Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung im Ortszentrum von Roetgen vorbereitet.

Für eine zügige Verwirklichung des geplanten Vorhabens wurde § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet, da die geplante Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Roetgen, Flur 6, Flurstück 1217. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von der Jennepeterstraße, im Osten von der Hauptstraße, im Süden von der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15, 'Hackjansbend', im Westen von den Flurstücken 1215 und 1216.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

1.3 Verfahrensstand

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 04.03.2008 dem Bauausschuss vorgestellt, der die Aufstellung und die Offenlage empfahl. Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Rates der Gemeinde Roetgen gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 'Privatschule Conventz' am 01.04.2008 eingeleitet und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 und 4 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Schalltechnischen Gutachten SI-RO 08/086/03 sowie SI-RO 08/063/02 und der Geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung wurden in der Zeit vom 21.04.2008 bis zum 21.05.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.06.2008.

2 Bestehendes Planungs- und Baurecht

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 2003, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Die östlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße ist als Landesstraße L 238 'Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr' dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 25.08.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen stellt für das Plangebiet und die angrenzenden sowie gegenüber liegenden Grundstücke entlang der Jenne-peterstraße und der Hauptstraße 'Gemischte Baufläche' dar. Die zum Blockinnenbereich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes mit dem bestehenden Schulgebäude liegt innerhalb der Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes.

2.3 Innenbereichssatzung

Das Plangebiet liegt vollständig ohne weitere Beschränkungen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen und wäre planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Art und des Maßes der Nutzung fügt sich die geplante Erweiterung nicht in die vorhandene Bebauung ein, so dass eine baurechtliche Genehmigung für einen Schulerweiterungsbau auf dieser Grundlage nicht erteilt werden kann.

2.4 Bauleitplanung in der Umgebung

Die Flächen nördlich der Jenne-peterstraße / westlich der Hauptstraße liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3. Hier sind entlang dieser Straßen Mischgebiets- (MI) und Kerngebietsflächen (MK) festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) / Geschossflächenzahlen (GFZ) reichen von 0,4 / 0,8 im MI an der Jenne-peterstraße und betragen überwiegend 1,0 / 2,0 im MK an der nördlichen Hauptstraße bei 2- bis 3-geschossiger Bauweise.

Südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 15 'Hackjansbend' an. Die GRZ beträgt 0,3.

Für das Flurstück 1176 und den südlichen Bereich des Flurstücks 1217 an der Ecke Hauptstraße / Am Kloster ist die max. Traufhöhe auf 6,5 m über Gelände und die max. Firsthöhe auf 10,5 m festgesetzt; hier sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die nördliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze, die Baugrenze entlang der Hauptstraße liegt in einem Abstand zwischen 4,5 und 7,0 m; Garagen sind in diesem Bereich bis zu einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Für das Flurstück 1177 ist die max. Traufhöhe auf 4,0 m und die max. Firsthöhe auf 8,5 m festgesetzt; hier sind nur Einzelhäuser zulässig. Die nördliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 12 m zur Plangebietsgrenze.

Die westlich angrenzenden Flurstücke 1215 und 1216 sowie die Flurstücke östlich der Hauptstraße liegen vollständig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung.

2.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches und im angrenzenden Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

Das bestehende ehemalige Klostergebäude 'Pacellihaus' sowie das Wegekreuz Ecke Haupt- / Jennepeterstraße stehen nicht unter Denkmalschutz.

3 Bestandsbeschreibung

3.1 Lage im Raum und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Roetgen an der Hauptstraße 29 / Ecke Jennepeterstraße. Das Gelände fällt von 421,5 m üNN im Süden auf 418,6 m üNN im Norden mit einem gleichmäßigen Gefälle ab; Der maximale Höhenunterschied beträgt damit ca. 3 m.

Direkt an der Straßenecke Hauptstraße / Jennepeterstraße befindet sich ein Friedenskreuz, das vom öffentlichen Straßenraum allgemein zugänglich und durch einen Zaun vom restlichen Grundstück abgetrennt ist.

Zurzeit befinden sich 3 Gebäude auf dem Grundstück:

- Das ehemalige, 3 -geschossige und ca. 16 m hohe Klostergebäude 'Pacellihaus', das heute als Schulgebäude dient. Hier sind Klassenräume und die Schulverwaltung untergebracht. Aufgrund der tief liegenden Traufe bei knapp 10 m besteht die optische Wirkung eines 2-geschossigen Gebäudes.
Für die Roetgener Bevölkerung erlangte das Klostergebäude durch seine frühere Nutzung als Geburtsort eine ganz besondere, persönliche Bedeutung
- Ein 1-geschossiger Pavillon mit weiteren Klassenräumen sowie Toilettenanlagen.
- Ein 1½ -geschossiges Gebäude, das als Wohnhaus mit einer Traufhöhe von 3,94 m und einer Firsthöhe von 8,18 m genutzt wird.

Eine 990 m² große Rasenfläche an der Hauptstraße wird im südlichen Bereich als Privatgarten genutzt; die überwiegende Rasenfläche sowie die restlichen Freiflächen stehen den Schülerinnen und Schülern als Pausenhof zur Verfügung.

Über 2 Zufahrten ist das Grundstück von der Jennepeterstraße und der Hauptstraße erschlossen. Die Zufahrtbereiche werden auch als Parkplatz genutzt.

Zurzeit werden an der Schule 150 Schüler der Jahrgangsstufen 5 – 13 in der Zeit von 9:00 Uhr bis 15:30 Uhr unterrichtet. Abendveranstaltungen, wie bspw. Elternabende oder Kulturveranstaltungen) finden nur unregelmäßig statt.

3.2 Angrenzende Nutzungen

Nördlich der Jennepeterstraße und im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße befinden sich neben Wohnnutzungen ein Seniorenwohnheim, die Feuerwehr, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie nördlich anschließend diverse Gemeinbedarfsnutzungen (Rathaus, katholische Kirche, Kindergarten und die Grundschule der Gemeinde). Der Blockinnenbereich nördlich der Jennepeterstraße ist mit Hallen und Offenplätzen sportlichen Nutzungen gewidmet.

Östlich entlang der südlichen Hauptstraße befinden sich 1-2-geschossige Einfamilienhäuser in aufgelockerter Siedlungsstruktur.

Im Süden entsteht derzeit mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 15 'Hackjansbend' im Blockinnenbereich ein neues Wohngebiet mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser.

Im Westen entlang der Jennepeterstraße befinden sich 2-3-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Gebäude Jennepeterstraße 38 auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück 1215 dient dem Agnesheim Stolberg als Außenstelle für ein Kinderheim. Das andere westlich angrenzende Flurstück 1216 wird landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Jennepeterstraße sowie der Hauptstraße (L 238). Beide Straßen sind an die im Süden verlaufende B 258 (Bundesstraße) angebunden, so dass ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz sichergestellt ist. Die max. Geschwindigkeit auf der Jennepeterstraße und der Hauptstraße ist auf 50 km/Std. begrenzt.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke¹ lag auf der L 238 im Jahr 2005 bei ca. 2.749 Kfz pro Tag mit einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 5 %.

Die Buslinien 166, SB63, 68, 67, 61 des öffentlichen Personen-Nahverkehrs führen über die Hauptstraße mit Anbindung nach Aachen, Stolberg (über Rott und Mulartshütte), Simmerath und Monschau. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Schulgebäude. Die Verbindungen sind bis auf wenige Ausnahmen unregelmäßig. Taktverkehr gibt es in Roetgen nur in bestimmten Phasen am Vormittag und Nachmittag. Über die stündlichen Abfahrtszeiten sind die von Monschau und Simmerath kommenden Linien mit denen nach Aachen synchronisiert.

3.4 Technische Infrastruktur

Die Hauptstraße ist an das örtliche Gas- und Stromnetz sowie die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung von dem Grundstück erfolgt über ein Mischsystem. Die Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt.

¹ Straßen.NRW, Niederlassung Aachen: Straßenverkehrszählung 2005

3.5 Umweltsituation

Boden, Wasser

Die Böden des Plangebietes sind von Siedlungsaktivitäten geprägt. Über verwittertem Tonstein und einem verdichteten, nahezu wasserundurchlässigen "Verwitterungslehm" im B-Horizont befinden sich 0,3-1,3 m mächtige Auffüllungen, die vereinzelt technogene Substrate enthalten, und angefüllter Mutterboden.² Im Altlastenkataster des Kreises Aachen sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Durch die Untergrundeigenschaften (Verwitterungslehm und Tonstein) ist die Versickerung von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, so dass es bei feuchter Witterung zu ausgeprägter Stau- und Schichtwasserbildung kommt. Der Flurabstand des Schichtwassers liegt entsprechend unter 3 m.

Von der 3.272 m² großen Gesamtfläche sind ca. 19 % überbaut. Der Versiegelungsgrad (Gebäude, Zufahrten, Schulhof) beträgt ca. 52 %.

Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Klima eines locker bebauten Siedlungsbereiches im Roetgener Ortszentrum, das geringe siedlungsklimatische Überprägung aufweist. Es nimmt keine wesentlichen Luftaustauschfunktionen wahr.

Kleinräumige Luftverunreinigungen am Rande der Straße sind nicht auszuschließen; aufgrund der offenen Siedlungsstruktur und des vergleichsweise geringen Straßenverkehrsaufkommens liegen jedoch keine gesundheitsgefährdenden Belastungen vor.

Tiere und Pflanzen

Die unversiegelte Fläche ist überwiegend als Zierrasen angelegt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze stockt eine Baumreihe mit 19 großen, mittelalten Fichten auf offenem Boden. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück 13 Laubbäume (überwiegend Birken und Hainbuchen) mit Stammumfängen zwischen 0,70 m und 1,80 m sowie eine alte Eiche mit einem Stammumfang von 2,85 m an der Zufahrt Hauptstraße. Der Wurzelbereich der Eiche liegt zu $\frac{3}{4}$ unter einer Teerdecke, die bis zum Stamm reicht; der Kronenbereich überragt in Teilen das Hauptgebäude der Schule.

Zum öffentlichen Straßenraum ist das Grundstück mit einer Hecke bzw. Gebüschreihe eingefriedet, die im öffentlichen Straßenraum steht. Auf einer Länge von ca. 50 m handelt es sich um eine geschnittene Buchenhecke mit einer Höhe von ca. 2 m; der südliche Bereich wird aus einer ca. 25 m zurzeit wenig gepflegte und freiwachsende Weißdornhecke sowie einer ca. 20 m lange Gebüschreihe mit Schneebeere gebildet. Des Weiteren befinden sich einzelne Ziergehölze und Blumenrabatten auf dem Grundstück sowie 2 mehrstämmige Gehölze hinter dem Friedenskreuz.

Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sind nicht zu erwarten.

² Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH: Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, 23.03.2008

Ortsbild

Das von einer eifeltypischen Rotbuchenhecke umgebene, markante Gebäude des ehemaligen Klosters, die mächtige Eiche sowie das an der Straßenkreuzung stehende Friedenskreuz sind prägnant für das innerörtliche Ortsbild der Gemeinde. Aufgrund der Bebauung im Umfeld kommt dem Plangebiet keine fernwirksame Bedeutung zu.

Lärmsituation

Vorhandene Schallquellen im Plangebiet sind der Schulhof- und Parkverkehrslärm im Plangebiet. Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Hauptstraße und der Jennepeterstraße ein.

4 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist, die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung im Ortszentrum von Roetgen zu steuern. Dazu zählt die Erhaltung und langfristige Sicherung der einzigen weiterführenden Schule in Roetgen. Ohne enge Nutzungsbeschränkungen werden weitere künftige Entwicklungsspielräume auf dem Grundstück eingeräumt. Mit der Umnutzung des ehemaligen Klostergebäudes als Schulgebäude wurde eine adäquate Nachfolgenutzung gefunden, die der Roetgener Bevölkerung auf diese Weise das historisch bedeutsame Gebäude im Ortszentrum erhält und zugänglich macht.

Aus stadtgestalterischer Sicht in der ansonsten dörflich geprägten Ortslage Roetgens ist zu beachten, dass nur in diesem Bereich sowie entlang der Bundesstraße B 258 großvolumige Gebäude angesiedelt sind. Jedoch sind die Nutzungen an der außerhalb des Ortszentrums verlaufenden Bundesstraße überwiegend dem großflächigen Einzelhandel gewidmet und zeigen daher sowohl gestalterisch als auch nutzungsstrukturell keine Gemeinsamkeiten mit einer Schulanutzung.

Der zentrale Standort ist gekennzeichnet durch die gute verkehrliche Anbindung insbesondere auch durch den für Schüler wichtigen Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Nähe zu anderen öffentlichen und sozialen Einrichtungen, die sich im Bereich zwischen Rosenthalstraße – Jennepeterstraße und Hauptstraße konzentrieren. Er ist daher für die vorgesehene Nutzung besonders gut geeignet.

Die Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes im Flächennutzungsplan umfasst den Bereich des bestehenden Schulgebäudes, jedoch nicht mehr das südlich im Plangebiet liegende Wohnhaus. Die geplante Festsetzung als Mischgebiet mit den über den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene Nutzung im Plangebiet (Wohnen und weiterführende Schule) langfristig und bereitet die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Erweiterung

zung des bestehenden Schulgebäudes innerhalb des Mischgebietes vor. Die privaten Eigentümer streben den 2-zügigen Ausbau des Schulbetriebs mit je max. 15 Schülern pro Klasse an, um ein attraktives Angebot von der 5. Klasse bis zum Abitur anbieten zu können. Im Endausbauzustand sollen bis zu 300 Schüler die Schule besuchen können. Der Stellplatzbedarf beträgt nach StellplatzVO NRW 16 KFZ, die auf dem Gelände untergebracht werden müssen. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.3 Wesentliche Auswirkungen

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Neuregelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Da die örtlichen Bedingungen bereits heute als ungünstig zu beurteilen sind, wird die Eiche nicht gesondert zum Erhalt festgesetzt.

Vorkommen planungsrelevanter Arten sind nicht zu erwarten. Entsprechend wird keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von europäischen Vogelarten sowie geschützten Arten der FFH-Richtlinie Anhang 4 erwartet.

Die Hecke außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Störungswirkungen für Tiere in der Hecke durch Aktivitäten in der Bau- und Betriebsphase (Geräuschemission, Bewegung) sind nicht vollständig auszuschließen. Es gibt jedoch keine konkreten Hinweise für einen Verlust essenzieller Habitatstrukturen, Störungen oder sonstige populationsrelevante Auswirkungen auf planungsrelevante Arten.

Eine bauliche Konzentration im Innenbereich vermeidet die Inanspruchnahme ökologisch wertvollerer Flächen im bisher unbebauten Freiraum. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990 festgesetzt. Dies entspricht den Zielen für diesen Standort und ist geeignet, eine schulische Nutzung zu sichern und zu entwickeln.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind überwiegend an diesem Standort gewünscht, so dass auch nach einer möglichen Aufgabe des Schulbetriebs eine für diese zentrale Lage angemessene Nutzung baurechtlich realisiert werden kann.

Zu den allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zählen auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Da die genannten Anlagen und Betriebe jedoch u.A. dadurch charakterisiert sind, dass sie mitunter hohe Kundenfrequenzen und somit eine hohe Verkehrserzeugung aufweisen oder einen großen Flächenbedarf haben, werden sie vom Nutzungskatalog des Bebauungsplans Nr. 24 gänzlich ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass bis zu 60% der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. 40% der Grundstücksfläche sind von einer Bebauung freizuhalten. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird dabei nicht begrenzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für den Bebauungsplan Nr. 24 wird die Höchstgrenze von 1,2 ausgenutzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse werden gem. § 16 Abs. 5 BauNVO im Baugebiet zwei unterschiedliche Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Dabei wird das Pacelli-Haus mit 3 Vollgeschossen und der vorhandenen Gebäudehöhe von 436 m üNN als maximale Firsthöhe im Bestand gewürdigt. Einzelne Aufbauten (bestehender Glockenturm) sind darüber hinaus zulässig.

Für das übrige Baugebiet gilt eine Beschränkung auf 2 Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 433 m üNN. Dies erlaubt gem. Landesbauordnung die Errichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses bis zu einer Gebäudehöhe von ca. 13 m. Die Abstufung der Gebäudehöhen soll einen harmonischen Übergang zwischen dem insgesamt 16 m hohen Pacelli-Haus und der niedrigeren Neubebauung im Baugebiet 'Hackjansbend', wo 10,5 m als maximale Firsthöhe festgesetzt sind, vermitteln.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird durch eine Baugrenze festgesetzt; Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an dem Gebäudebestand der Umgebung. Sie liegt in einem Abstand von 2,50 m zur Plangebietsgrenze und ist so ausgerichtet, dass sie adäquate Erweiterungen, wie sie im Ortszentrum von Roetgen angemessen sind, zulässt. Nur entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze ohne Abstand gesetzt, da das Plangebiet nicht an der Grundstücksgrenze endet und das vorhandene Wohngebäude unmittelbar an der Plangebietsgrenze steht. Die überbaubare Fläche umfasst so den Gebäudebestand mit Ausnahme des Pavillons und bietet auf 2.740 m² große Flexibilität für die Errichtung neuer baulicher Anlagen.

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken gelten darüber hinaus die Abstandsregelungen der Landesbauordnung (BauO NRW), die weitere Einschränkungen regelt.

Garagen sind aus gestalterischen Gründen entlang der Hauptstraße und der Jennepeterstraße nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hinsichtlich des Stellplatznachweises wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Nutzungen soll grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz im Umfeld des Plangebietes erfolgen. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser ist durch die Versorgungsbetriebe gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an die vorhandene Mischwasser-sammelleitung in der Hauptstraße.

Nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist 'Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist'.

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (Verwitterungslehm und Tonstein) nicht möglich. Das auf dem Schulhof und der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird daher über Drainagen in den örtlichen Mischwasserkanal in der Hauptstraße geleitet. Der öffentliche Kanal ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die gesamte zusätzliche Wassermenge schadlos abzuführen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Ermittlung der zu erwartenden vorhabenbedingten Schallimmissionen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das sowohl die allgemeinen Anforderungen an den Bebauungsplan als auch die Auswirkungen der Schulerweiterung untersucht und bewertet hat (SWA GmbH Aachen, Schalltechnische Gutachten SI-RO 08/063/02, 13.02.2008, SI-RO 08/086/03, 03.03.2008).

Zur Ermittlung und Bewertung des auf die betroffene Nachbarschaft einwirkenden Schüllärms (Schulhoflärm in den beiden großen Pausen, Stellplatzlärm sowie Schallabstrahlung der technischen Anlagen) wird die TA Lärm 98 einbezogen. Die Verkehrsgeräuschimmissionen werden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau beurteilt.

Die Prognoseberechnungen belegen aus der Sicht des Lärmschutzes eine Realisierung der Privatschule Conventz im Plangebiet. Die Prüfergebnisse unterschreiten an allen untersuchten Aufpunkten außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98. An der angrenzenden Bebauung (Jennepeterstraße 38, Jennepeterstraße 45 - 49, Hauptstraße 28 - 42) wird ebenfalls der Immissionsgrenzwert eingehalten, der eine mögliche Vorbelastung durch das hier vorhandene Kleingewerbe berücksichtigt. Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist nicht nur hinsichtlich der Mittelwertbildung gegeben, sondern gleichermaßen bezüglich der möglichen Immissionsmaximalpegel mit besonderen Geräuschspitzen.

Die künftige Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße wurde für das Jahr 2013 auf eine Belastung von 2.976 Kfz/24h hoch gerechnet. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind entlang der Hauptstraße für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN

4109 in einem Abstand von bis zu 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze zu berücksichtigen. Hier gilt Lärmpegelbereich IV mit einem Gesamtschalldämm-Maß für Außenbauteile von $R'_{w, res}$ von 40 db(A). Das vorgesehene Staffelgeschoss ist durch die Eigenabschirmung des Gebäudes hiervon ausgenommen. Für die anderen Fassadenabschnitte gilt zum Teil Lärmpegelbereich III, der bereits im Rahmen der Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung einzuhalten ist und daher nicht gesondert festgesetzt wird, bzw. es werden aus schalltechnischer Sicht keine Anforderungen gestellt.

Darüber hinaus werden durch Auflagen für außen liegende Technische Anlagen unverträgliche Schallimmissionen vermieden.

Bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan sowie der Auflagen für die Hochbauplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Schulhof- und Parkplatzlärm sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

Das Gutachten ist beigefügt.

5.6 Einfriedung, Anpflanzung von Hecken

Zur Wahrung des für die Eifel typischen Ortsbildes sind als Einfriedung des Grundstücks nur Zäune oder Hecken mit heimischen Pflanzen, die in einer Pflanzliste abschließend aufgeführt sind, zulässig.

6 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Baugrund

Da der Flurabstand zum Schichtwasser bei < 3 m liegt, sind bei tiefgründenden Bauwerken bautechnische Maßnahmen zum Schutz vor hoch anstehendem Schichtwasser zu beachten. Bei einer baubedingten Wasserabsenkung oder -ableitung sowie bei zeitweiligem Abpumpen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Zum Schutz des Bodens gibt der Geotechnische Bericht (Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, 2008) den Hinweis, dass der unter den Anschüttungen anstehende "Verwitterungslehm" aufgrund seiner bautechnisch hohen Empfindlichkeit sofort nach seiner Freilegung mit einer kapillarbrechenden Schicht abgedeckt werden muss und ein Befahren durch Baufahrzeuge danach auszuschließen ist.

6.2 Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde und -befunde sowie Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit innerhalb des Plangebiets sind weder bekannt noch können diese ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält aus diesem Grund einen Hinweis auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz.

6.3 Kampfmittel

Es existieren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Aus diesem Grunde sind Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden im Bebauungsplan enthalten.

6.4 Hochbauplanung

Grundlage für die Erweiterung des Schulgebäudes ist die Hochbauplanung des Büros Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen vom 28.01.2008. Die Hochbauplanung ist ohne Festsetzungscharakter im Plan dargestellt.

7 Bodenordnung und Kosten

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 24 befindet sich im Grundbesitz der Eheleute Conventz, die Eigentümer der Privatschule sind. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

Die Finanzierung der Planung sowie die Umsetzung erfolgt seitens der Bauherren; der Gemeinde Roetgen entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist für schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV in einem Bereich bis zu 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis der Anforderungen im Einzelnen ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

Technische Anlagen

Außen liegende technische Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile müssen einen Mindestabstand $a = 10,0$ m zu den Plangebietsgrenzen aufweisen und in Abhängigkeit der Schalleistung gekapselt und / oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden. Die Dimensionierung ist derart vorzunehmen, dass außen in einem Bezugsabstand $s_E = 1,0$ m nach folgende Schallpegel nicht überschritten werden.

Tagzeit: $L_{AF,zul.} = 65,0$ dB(A) Nachtzeit: $L_{AF,zul.} = 60,0$ dB(A)

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, Abs. 4 BauO NW)

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenmaterial zu befestigen. Die Oberfläche muss ein ungefastes Pflaster erhalten.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Hauptstraße und der Jennepesterstraße nicht zulässig.

Die Anlage der Zufahrten muss unter größtmöglicher Schonung der Hecken und Einzelbäume erfolgen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste auszuführen.

Die Heckenanpflanzungen sind als dichte, bodenständige Baumhecken aus Baum- und Straucharten mit einer Pflanzbreite von mindestens 2,5 m zu ergänzen. Hierbei sind heimische Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Bäume 1. u. 2. Ordnung		Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus petraea	Traubeneiche	Frangula alnus	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Salweide

Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollen Heister 2xv mB, H 125-150, Sträucher 2xv mB oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Hinweise

Baugrund

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist der unter den Anschüttungen anstehende "Verwitterungslehm" aufgrund seiner bautechnisch hohen Empfindlichkeit sofort nach seiner Freilegung mit einer kapillarbrechenden Schicht abzudecken; ein Befahren durch Baufahrzeuge ist danach auszuschließen.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz zu benachrichtigen.

Hochbauplanung

Grundlage für die Erweiterung des Schulgebäudes ist die Hochbauplanung des Büros Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen (Darstellung ohne Festsetzungscharakter).