

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan RO 41
"Seniorenpark"

Begründung

Stand: August 2012

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Planungsvorgaben	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Lage und Abgrenzung	3
1.3 Planungsvorgaben	3
2. Städtebauliches Konzept	4
2.1 Art der Nutzung	4
2.2 Maß der Nutzung	4
2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise	6
2.4 Private Grünfläche	6
2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
3.1 Lärmschutz	8
3.2 Altablagerungen und Altlasten	10
3.3 Kampfmittel	11
3.4 Artenschutz	12
3.5 Erdbebenzone	13
3.6 Brandschutz	13
Erschließungskonzept	14
4.1 Äußere/ Innere Erschließung	14
4.2 Ruhender Verkehr	14
4. Ver- und Entsorgung	15
5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	15
5.2 Versorgungsleitungen	15
5. Kosten, Bodenordnung und Realisierung	16

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant im Ortszentrum von Rommerskirchen, Baurecht für die Errichtung eines Altenpflegeheimes zu schaffen. Eine solche Einrichtung fügt sich in die räumliche und funktionale Umgebung ein und ergänzt das Nutzungsangebot der Gemeinde mit besonderem Blick auf den demographischen Wandel.

Durch die fußläufige Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kirche, Hallenbad, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten ist das Plangebiet bestens für eine solche Nutzung geeignet.

Gerade wenn Menschen ihr gewohntes soziales Umfeld aus Altersgründen verlassen wollen oder müssen, so möchten sie doch weiterhin am sozialen Leben der Gemeinde teilnehmen. Dies können sie allerdings nur, wenn sie in direkter Umgebung möglicher sozio-kultureller Angebote leben, da mit zunehmendem Alter die Mobilität nachlässt und sich damit der Bewegungsradius stark verkleinert.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB möglich. Der ökologische Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Darstellung als Sonderbaufläche und Mischbaufläche angepasst.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Rommerskirchen.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Eggershoyer Gasse begrenzt. Im Westen grenzt es an die Straße „Am Eckinghof“ und im Norden an die Venloer Straße. Im Osten wird das Plangebiet durch vorhandene Gewerbebauten begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15, Flurstücke 41, 195, 220 und 221 und ein Teilstück aus Flur 17, Flurstück 649.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.300 m².

1.3 Planungsvorgaben

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gewerbefläche“ dar. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden in „Sonderbaufläche – Seniorenpark“ und „Mischbaufläche“ für das südlich angrenzende Grundstück. Dies entspricht der faktischen Gebietstypisierung des Grundstückes und der angrenzenden prägenden Bebauungssituation.

2. Städtebauliches Konzept

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung des ehemaligen Einzelhandelstandortes (Supermarkt, Getränkemarkt, Apotheke und Blumenhandel), der seit einigen Jahren nicht mehr genutzt wird und sich als Brachfläche darstellt.

Zwischenzeitlich gab es mehrere Überlegungen zur Wiedernutzung, die jedoch alle nicht zur Realisierung kamen. Dementsprechend stellt sich die Fläche derzeit als sogenannte „Schmutzecke“ dar, die dringend einer Überplanung bedarf. Jetzt besteht die Möglichkeit, die Fläche mit einem Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen zu bebauen. Um dies umsetzen zu können und Rechtssicherheit zu schaffen für die geänderte Neunutzung, ist eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

Das Plangebiet umfasst neben dem ehemaligen Einzelhandelstandort auch das südlich angrenzende Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Das Grundstück des Wohnhauses wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da somit auch dieses Grundstück Planungssicherheit erhält.

2.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil als Art der baulichen Nutzung das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenpark“ entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Bei der Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO keine Anwendung. Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO können besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung nach § 11 BauNVO getroffen werden.

Wie bereits dargestellt, soll das Sondergebiet der Errichtung einer Pflegeeinrichtung in Kombination mit betreuten Senioren-Wohnungen dienen. Zulässig sind demzufolge alle hiermit im direkten Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebennutzungen. Dies sind Wohngebäude für barrierefreies Wohnen, Einrichtungen für ein Pflegeheim und eine Tagespflege, dem Sondergebiet dienende Dienstleistungsbetriebe sowie die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.

Hierzu könnte u.a. auch ein Friseursalon oder ein Restaurantbetrieb zählen, der zwar hauptsächlich von den Hausbewohnern und ihren Gästen selbst genutzt würde, aber auch der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen könnte, um hier z. B. das Angebot eines regelmäßigen Mittagstisches nutzen zu können.

Der südliche Teil des Bebauungsplans wird als Mischgebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit soll der derzeitige Charakter des Gebietes selbst und der näheren Umgebung gesichert und aufgewertet werden.

2.2 Maß der Nutzung

Im Sondergebiet SO wird gem. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Hiermit unterschreiten die Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässigen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,8). Diese reduzierte GRZ begründet sich aus der Baudichte der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Diese ist ge-

prägt von einer aufgelockerten, durchgrüntem Bauweise, die sich auch in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes widerspiegeln soll.

Das Mischgebiet wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den allgemeinen Bestimmungen der BauNVO.

Neben der Bahnstraße ist die Venloer Straße die bedeutendste und prägendste Straße in Rommerskirchen. Der gesamte Bereich entlang der Straße zwischen dem Kreisverkehr an der ARAL-Tankstelle im Westen und dem CAP (Center am Park) im Osten hat sich in den letzten Jahren immer mehr zum funktionalen Zentrum der Gemeinde entwickelt. Dies spiegelt sich u.a. auch in der Maßstäblichkeit der Architektur wider. Die neu hinzugekommenen Gebäude entlang der Venloer Straße sind fast alle in einer dreigeschossigen Bauweise plus Dachgeschoss entstanden, wobei die Dachgeschosse oftmals so ausgebildet sind, dass die jeweilige Firsthöhe und damit die Kubatur des Hauses einem viergeschossigen Gebäude entspricht, aber aufgrund der bauordnungsrechtlichen Regelungen rechnerisch weiterhin zu den dreigeschossigen Gebäuden zu zählen sind.

Der Charakter der Straße soll im Rahmen dieser Planung gestärkt und ausgebaut werden. Dies beinhaltet daher auch die Höhenentwicklung der Bebauung, die sich im Laufe der nächsten Jahre den Ansprüchen einer zeitgemäßen, mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung anpassen soll.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird daher eine maximal viergeschossige Bebauung gemeinsam mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Das vierte Geschoss ist gestalterisch entweder als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss auszugestalten. Gemäß der offiziellen Definition muss ein Staffelgeschoss von allen vier Seiten des darunterliegenden Geschosses mindestens einen Meter zurückspringen. Da hier jedoch für Treppenhäuser und Aufzugsschächte eine Ausnahmeregelung geltend gemacht werden soll (s. Punkt 2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise), handelt es sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht um ein Staffelgeschoss sondern um ein Vollgeschoss. Die Wirkung eines solchen Geschosses ist aber der eines Staffelgeschosses gleichzusetzen. Hiermit soll gesichert werden, dass sich geplante Vorhaben in die Struktur der bestehenden und zukünftigen Bebauung einfügen werden, auch wenn sie die derzeitigen Höhen in einem verträglichen Maße überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den für das Baufenster festgesetzten Höhenreferenzpunkt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet darf die Höhe von 86,70 m ü. NHN nicht überschreiten.

Allerdings darf die festgesetzte Gebäudeoberkante im Sondergebiet für Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um max. 1,00 m überschritten werden. Hiermit soll gesichert werden, dass trotz der notwendigen Aufzugsüberfahrten die festgesetzte Gebäudehöhe für die eigentliche Nutzung voll ausgenutzt werden kann.

Es wird zudem festgesetzt, dass im Sondergebiet die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen auf bis zu 80% überschritten werden kann. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass sämtliche Erschließungswege und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten aus versickerungsfähigem Material (Ökopflaster) herzustellen sind. Hierdurch wird einerseits dem Stellplatzbedarf ein entsprechendes Angebot entgegengesetzt. Andererseits wird der natürliche Grundwasserabfluss durch den Einbau von Ökopflaster gefördert.

Für das Mischgebiet gilt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe die Höhe von 81,0 m ü. NHN und die maximal zulässige Traufhöhe die Höhe von 78,0 m ü. NHN nicht überschreiten

darf. Damit ergibt sich hier eine mögliche zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Im SO-Gebiet wird diese großzügig gefasst, damit einem möglichen Investor mit seinen spezifischen Bedürfnissen zur Konzeption der baulichen Anlage auf dem Grundstück Rechnung getragen werden kann. Die Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Grundstücksgrenze liegen mindestens zwischen 3,0 und 4,0 Metern. Im Bereich der Straße „Am Eckinghof“ darf ausnahmsweise aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes bis auf 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden.

Für die an den Grundstücksgrenzen gelegenen Baugrenzen im Sondergebiet wurden Festsetzungen entwickelt, die ein Zurückspringen des 3. Obergeschosses gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse gewährleisten. Ausgenommen sind lediglich Treppenhäuser und Aufzüge. Hiermit wirkt das 3. Obergeschoss von den umliegenden Straßen und Privatgrundstücken aus wie ein Staffelgeschoss. Durch diese Festsetzung soll sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da unter städtebaulichen Gesichtspunkten kein Handlungsbedarf besteht.

2.4 Private Grünfläche

Im Bereich der südlichen und einem Teil der westlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes hin zum Mischgebiet wird eine private Grünfläche zur Abschirmung der bestehenden Nutzungen festgesetzt. Somit sollen die Schutzansprüche der angrenzenden Anwohner gegenüber der heranrückenden neuen Nutzung des Altenpflegeheims gewahrt werden.

Hier soll die bestehende Hecke zwar Bestandsschutz haben. Sollte diese jedoch abgängig sein, würde sie entsprechend der textlichen Festsetzung durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ersetzt.

2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird für das Mischgebiet das geneigte Dach generell festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen dem Grundstückseigentümer einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Bei Einfriedungen wird allgemein bestimmt, dass diese entlang der Straßenbegrenzungslinien nur bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 2,0 m zulässig. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes vermieden.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplans RO 41 „Seniorenpark“ der Gemeinde Rommerskirchen wurde das Büro Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin beauftragt, die Auswirkungen der Planung vor Ort zu untersuchen. Die zukünftige Verkehrsgeräuschkategorie innerhalb des Plangebietes wurde beispielhaft mit einem typischen Baukörper für ein Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen berechnet.

Im Rahmen der Untersuchungen hat der Gutachter die maßgeblichen Betriebe aufgesucht und hinsichtlich ihrer Relevanz in Bezug auf das Plangebiet untersucht. Die z.T. messtechnisch erfolgten Ergebnisse wurden in die Prognose mit einbezogen. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde stimmen die vom Gutachter erstellten Ergebnisse mit den in anderen Genehmigungs-/Planungs- und Überwachungsverfahren zugrundeliegenden Daten und Erfahrungen überein.

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" [2] werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 durch die Verkehrsgeräusche der Venloer Straße bereichsweise überschritten:

MI-Gebiet

Im Bereich des Mischgebietes (Wohnhaus Am Eckinghof 7) werden durch die Verkehrsgeräusche der Venloer Straße die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Die Einstufung des Gebietes als Mischgebiet zur Grundlage der Prognose im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gerechtfertigt. Das vorhandene Wohnhaus befindet sich zurzeit innerhalb des in dem abgrenzbaren Gebiet der Straßen Venloer Straße/ Am Eckinghof/ Eggershoyer Gasse/ Bergheimer Straße gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zu beurteilenden tatsächlichen Gewerbegebietes. Es ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung des Wohngebäudes aufgrund der bestehenden gewerblichen Situation und Vorbelastung mit einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme belastet ist, welche Immissionswerte gemäß dem Schutzbedarf eines WA nicht begründen kann. Es wird in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde davon ausgegangen, dass diese Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme den Schutzanspruch von Mischgebietsvergleichbaren Immissionsrichtwerten begründet.

SO-Gebiet

Die Festsetzung der Störanfälligkeit für ein Sondergebiet ist gemäß Kommentierung (Kommentar zur BauNVO Fickert/Fieseler, 10.Auflage) stets erforderlich. Da die vorgesehene Nutzungsdurchmischung des Sondergebietes sowohl Wohnen, Pflege und diesen Nutzungen zugehörige gewerbliche Einheiten ermöglichen soll und damit die Nutzungsdurchmischung keinem Gebiet der BauNVO und eben auch keinem Gebiet entsprechend der TA Lärm 1998 entspricht, ist es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvoll und erforderlich, den Schutzanspruch im Sondergebiet festzusetzen.

Die Zuweisung eines Schutzanspruches der dort zulassungsfähigen gewerblichen Anlagen und den damit verbundenen Immissionsrichtwerten vergleichbar mit der Störanfälligkeit eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht es, dass dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten werden können. Es ist entsprechend der Festsetzung und der zulässigen Nutzungen nicht planerisches Ziel, eine Gebietsruhe und ein Gebiet mit der Störanfälligkeit eines Kur- oder Klinikgebietes zu schaffen. Für spätere Genehmigungs- und Überwachungsverfahren ist mit der Festsetzung darüber hinaus sichergestellt, dass unter Berücksichtigung

dieses Schutzanspruches keine über Allgemeine Wohngebiete hinausgehenden Abwehrrechte der bestandsgeschützten Betriebe entstehen können.

Vom Schutzanspruch her ist es also für ein Altenpflegeheim sachgerecht, die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) heranzuziehen, wenn das Wohnen bzw. betreutes Wohnen im Vordergrund steht.

Beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte für WA-Gebiete wird ersichtlich, dass diese zur Venloer Straße hin am Tage um bis zu 10 dB und zur Nachtzeit um bis zu 13 dB überschritten werden. Im Innenhofbereich und in weiter entfernten Gebäudeteilen des angenommenen Bauvorhabens ergeben sich günstige Lärmverhältnisse mit einer Einhaltung der Orientierungswerte. Falls reine Pflegebereiche eingerichtet werden, so sollten diese wegen eines höheren Ruhebedürfnisses an die leisere Innenhofseite gelegt werden.

Es werden wegen den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [6] ausgelegt, um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen. Diese gehen maximal bis zum Lärmpegelbereich IV an der nördlichen Baugrenze zur Venloer Straße hin. Der Lärmpegelbereich III wurde für die nördlichen Bereiche der östlichen und westlichen Baugrenze ermittelt.

Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tage für besonders schutzbedürftige Büronutzungen ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen (betrifft Frontseite zur Venloer Straße). Für Wohnnutzungen bzw. hier betreutes Wohnen ist dies insbesondere für Schlafräume und Ruheräume mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A) sicherzustellen (Nord-, Ost- und West-Außenwände des BV). Dies betrifft ebenso den Lärmpegelbereich IV (Frontseite zur Venloer Straße).

Bei der Umsetzung der Maßnahmen muss der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 und das je nach Raumart erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend der folgenden Tabelle eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Betriebsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes durch angrenzende Gewerbebetriebe

Die auf das Plangebiet einwirkenden Betriebsgeräuschemissionen (Autohaus Hausser, Kampfsportzentrum, Ortmanns, Diecora Baustoffe, Wäscherei Bernhard Fett) sind nach TA Lärm [8] zu beurteilen. Die vorgenannten Betriebe wurden besucht, messtechnisch erfasst, berechnet und nach TA Lärm bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung durch alle Anlagen im Sinne der TA Lärm [8] wurden mit den Immissionsrichtwerten eines WA-Gebietes verglichen. Danach werden diese an den maßgeblichen Immissionsorten eines möglichen Bauvorhabens eingehalten. Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf den Betriebsgeländen (hier vor allem Hausser), die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung auszuschließen.

Betriebsgeräuschsituation durch Geräuschquellen innerhalb des Plangebietes

Ein mögliches „Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen“ muss hinsichtlich der von diesem ausgehenden Geräuschemissionen (Ver- und Entsorgung, Parkplätze, technische Anlagen) im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen bewertet werden. An 6 maßgeblichen Immissionsorten um ein mögliches Bauvorhaben wurden die Betriebsgeräuschemissionen bewertet. Danach ist an allen Immissionsorten eine sichere Einhaltung, bzw. eine Unterschreitung der entsprechenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit um mindestens 6 dB zu erwarten.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit ist eine Unterbindung von Fahrzeugbewegungen (hier nächtliche Anfahrten des Personals) im Bereich des südlichen Parkplatzes erforderlich. Die Mitarbeiter müssen zur Nachtzeit den Parkplatz an der Venloer Straße benutzen. Damit werden an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit sicher eingehalten. Diese Regelung wird jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Tragen kommen.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, sind auszuschließen (vgl. Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm). So gibt die Parkplatzlärmstudie [16] für die Nachtzeit den Mindestabstand zwischen dem Rand eines Parkplatzes und einer MI-Nutzung mit 15 m an. Dieser Abstand wird bei einer nächtlichen Nutzung des vorgenannten Parkplatzes an der Venloer Straße eingehalten.

Für technische Anlagen wie beispielsweise der Konfiskatkühler oder sonstige Lüftungseinrichtungen ist im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Einzelauslegung erforderlich, die aber bei den hier vorliegenden Abständen und Schutzansprüchen mit Anlagen nach dem Stand der Technik ohne größeren Anforderungen realisierbar sein wird. Auslegungsziel sollte eine Unterschreitung der zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwerte um 10 dB je Einzelanlage sein.

Verkehrsgerauschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Straßen

Auf der Basis der 16. BImSchV [7] wurde die Verkehrsgerauschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets RO 41 „Seniorenpark“ auf öffentlichen Verkehrswegen untersucht. Danach ist der plangebietsbezogene Verkehr (Betriebsverkehr des möglichen Bauvorhabens) auf öffentlichen Verkehrsflächen angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen nicht beurteilungsrelevant.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der als Altlastenstandort Ro-0155,00 bei der Unteren Bodenschutzbehörde gekennzeichnet ist.



Es handelt sich hierbei um den Standort einer ehemaligen Werkstatt zur Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen. Nach Aufgabe der Werkstatt, sind im Jahr 1993 die Gebäude zu Einzelhandelsflächen aus- und umgebaut worden. Seit einigen Jahren ist auch diese Nutzung aufgegeben.

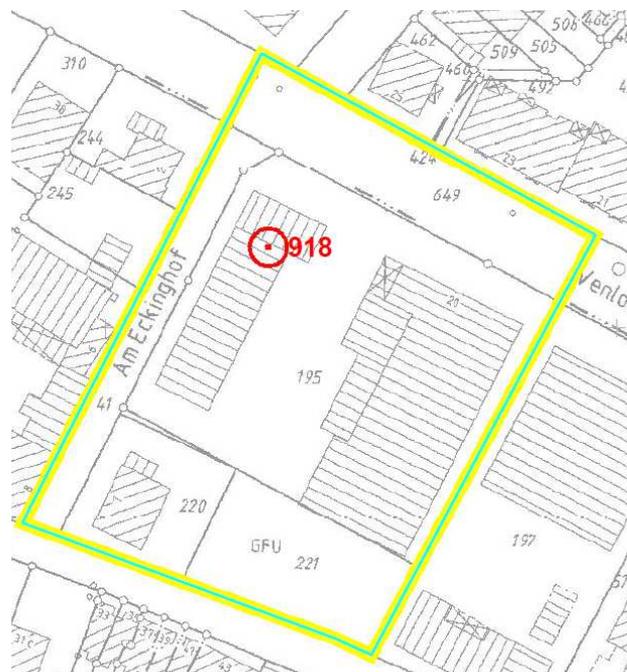
Aufgrund der jahrelangen altlastenrelevanten Nutzung kann grundsätzlich ein Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen in den Untergrund und die Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Baukörper sollen entfernt werden. Die entstehenden Abbruchmaterialien und ggf. belasteter Bodenaushub sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3 Kampfmittel

Im Plangebiet gibt es einen Verdacht auf Kampfmittel im Bereich eines bestehenden Gebäudes. Da eine Untersuchung der Fläche erst möglich ist, wenn das Gebäude abgerissen wird, ist eine erneute Überprüfung der Fläche nach Abbruch des Gebäudes und der Bodenplatte erforderlich.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist generell Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgele-



gene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Bei Arbeiten, die als besonders gefährdend einzustufen sind, wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, ist eine Sicherheitsüberprüfung notwendig.

Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

3.4 Artenschutz

Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das Büro *naturgutachten oliver tillmanns* von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials des Geltungsbereichs des B-Plans und seines Umfeldes für rechtlich relevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen.

Der Vorhabenbereich weist an der östlichen und südlichen Grenze lineare Gehölzstreifen auf, weitere Bäume und Sträucher sind im Garten des Wohnhauses zu finden. Sonderstrukturen wie Höhlen- oder Spalzbäume sowie Horstbäume sind im Gebiet nicht zu finden. Die betroffenen Gebäude des ehemaligen Einzelhandelsstandortes weisen eine noch gut erhaltene Bausubstanz auf, Nischen oder Einschlupfmöglichkeiten bestehen nur ansatzweise. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäudebrüter und Gebäudefledermäuse hier potenzielle Brutplätze bzw. Quartiere finden.

Unter den im Raum um Rommerskirchen vorkommenden Arten (Arten im MTB 4906 nach LANUV 2010a) treten im Wirkraum des Geltungsbereiches potenziell 6 Fledermausarten und 14 planungsrelevante Vogelarten auf. Ein Vorkommen des Feldhamsters und der Amphibienarten Kammmolch und Kreuzkröte kann dagegen aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ausgeschlossen werden. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, um eine Beeinträchtigung oder Tötung von Eiern, Jungvögeln oder Fledermäusen sowie erhebliche Störungen von Individuen zu verhindern. Neben der Beschränkung des Rodungszeitraums (1. Oktober bis 28. Februar) und einer ökologischen Baubegleitung in Form einer Überprüfung des Gebäudebestands auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln ist vor allem die Beschränkung akustischer und optischer Emissionen von Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können für fast alle artenschutzrechtlich relevante Arten Betroffenheiten ausgeschlossen werden, da sie nur im Wohnhaus im südwestlichen Planbereich oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten finden und eine erhebliche Störung ausgeschlossen werden kann oder lediglich als Nahrungsgäste in diesem Bereich auftreten können. Lediglich für Zwergfledermaus und Gimpel kann eine Betroffenheit auch nach Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Für die Zwergfledermaus, die „feste“ potenzielle Ruhestätten an den vorhandenen Gebäuden findet, werden deshalb artspezifische funktionserhaltende Maßnahmen durchgeführt, so

dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Für den Gimpel werden keine weiteren Maßnahmen notwendig, da er in den umliegenden Gärten zahlreiche potenzielle Brutplätze findet, so dass es auch ohne Durchführung von funktionserhaltenden Maßnahmen unter Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zum Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BNatSchG kommt.

Bei Durchführung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der funktionserhaltenden Maßnahme CEF1 können für alle planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG treten vorhabensbedingt nicht ein, weshalb der B-Plan RO 41 „Seniorenpark“ aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig betrachtet werden müssen.

Eine Durchführung weiterer detaillierter faunistischer Untersuchungen ist nicht notwendig.

3.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone 2. mit der Untergrundklasse T. Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.

Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

3.6 Brandschutz

Aufgrund der zugelassenen Höhen müsste gemäß der Brandschutzverordnung NW die Rettung der Bewohner im Brandfall durch die Feuerwehr über eine Drehleiter gesichert sein. Da eine solche Drehleiter in der Gemeinde Rommerskirchen nicht zur Verfügung steht, ist darauf zu achten, dass das jeweilige Brandschutzkonzept über mindestens einen zusätzlichen Rettungsweg verfügt. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Brandschutzgutachten nachzuweisen.

Erschließungskonzept

4.1 Äußere/ Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Venloer Straße bzw. über die Straße Am Eckinghof.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Bushaltestellen, die heute an der Venloer Straße in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Die Buslinien führen im Süden über Vanikum nach Grevenbroich und im Norden über die Bahnstraße in Eckum zum Bahnhof und weiter zum Ortsteil Villau bzw. nach Dormagen.

Zum Schienenhaltepunkt der DB am Bahnhof Rommerskirchen liegt das Plangebiet zwar günstig; für einen komfortablen Zugang ist jedoch die Benutzung eines öffentlichen oder privaten Verkehrsmittels als Zubringer auf Grund der Entfernung von rund 2.000 m erforderlich. Hierzu ist ein Park & Ride / Kiss & Ride Parkplatz am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNVs unterstützt wird.

4.2 Ruhender Verkehr

Die im Sondergebiet benötigten Abstellplätze sind in ausreichend großer Anzahl auf dem Grundstück gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Für einen beispielhaften typischen Baukörper, für ein Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen wurde eine Zahl von 48 Stellplätzen zu Grunde gelegt. Die endgültige Zahl für ein konkretes Bauprojekt wird in der Baugenehmigung von der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im Mischgebiet sind entsprechend der Bauordnung die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um ein freistehendes Einzelhaus handelt, ist innerhalb der Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

Der anfallende Lieferverkehr ist auf dem Baugrundstück abzuwickeln.

4. Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter werden aus der Venloer Straße in das Plangebiet geführt.

5. Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die zum Bau eines Altenpflegeheims benötigten Grundstücksflächen befinden sich in Privateigentum.

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Plangebietes werden vom Eigentümer übernommen.

Rommerskirchen, den
I.A.

.....

(Schneider)
Baudezernet

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom _____.____.____ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)