

Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 - Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit am vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 11. „Seniorenzentrum der Gemeinde Roetgen mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 09.09.2016 beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen 8 Stellungnahmen ein, die als Kopie beigefügt sind. Die Gemeinde Roetgen nimmt wie folgt Stellung zu den Fragen und Anregungen:

Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Anhörungsveranstaltung am 05.09.2016 von 18.00 bis 20.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 durchgeführt.

Präambel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Seniorenzentrum“ (Teilbereich I) soll das bestehende Seniorenwohnheim an der Jenneperstraße in Roetgen erweitert werden, um die durch die Schließung des Wohnheimes an der Bundesstraße 83 in Roetgen entfallenden 40 Wohnplätze für Senioren zu ersetzen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Wohnbebauung und den Hausgärten der Jenneperstraße, des Wiedevennis und der Straße Am Sportplatz sowie der Hauptstraße.

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 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 Schwerpflege kann den Bewohnern das gesamte Pflegespektrum ohne Wohnortwechsel angeboten werden.

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

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Änderungsbereich.

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Niederschrift der Abendveranstaltung vom 05.09.2016	S. 5 - 11
Stellungnahme B 1 vom 08.07.2016	S.17 / 18
Stellungnahme B 2 vom 29.07.2016	S. 22
Stellungnahme B 3 vom 05.09.2016	S. 25
Stellungnahme B 4 vom 05.09.2016	S. 25 / 26
Stellungnahme B 5 vom 06.09.2016	S. 29 / 30
Stellungnahme B 6 vom 07.09.2016	S.33
Stellungnahme B 7 vom 07.09.2016	S. 35 - 48
Stellungnahme B 8 vom 09.09.2016	S. 54 - 55

Übersicht zu den eingegangenen Äußerungen und Erörterungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung & Art des Beschlussvorschlags:

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
A	05.09.2016	Lärmschutz	Berücksichtigung	auf S. 12
		Versorgung- und Baustellenverkehr	Berücksichtigung	auf S. 13
		Nutzung der Schützenwiese / Vogelschussanlage	Kenntnisnahme	auf S. 13 - 14
		Verbindungsweg	Kenntnisnahme	auf S. 14
		Brandschutz	Kenntnisnahme	auf S. 14
		Stichstraße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	Zurückweisung	auf S. 14
		Stellplätze auf der Anlage / östliche Anbindung	Berücksichtigung	auf S. 15
		Gestaltung des Plangebietes	Berücksichtigung	auf S. 15
		Gebäude im Landschaftsbild	Berücksichtigung	auf S. 16
		Maß der baulichen Nutzung / Gebäudestellung	Berücksichtigung	auf S. 16
1	08.07.2016	Östliche Anbindung	Zurückweisung	auf S. 19
2	29.07.2016	Benutzbarkeit der Vogelschussanlage	Kenntnisnahme	auf S. 21
3	05.09.2016	Benutzbarkeit der Vogelschussanlage	Kenntnisnahme	auf S. 23
		Anbindung des Plangebietes über Wiedevonn	Zurückweisung	auf S. 23 - 24
		Ausbau Standort Bundesstraße	Kenntnisnahme	auf S. 24
4	05.09.2016	Verkehrsbelastung	Kenntnisnahme	auf S. 27
		Neuordnung Stellplätze	Berücksichtigung	auf S. 27
		Anbindung des Plangebietes	Zurückweisung	auf S. 28

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
		tes		
5	06.09.2016	Beibehaltung Planungsrecht	Kenntnisnahme	auf S. 31
		Befürchtung Verkehrserhöhung Wiedevonn	Kenntnisnahme	auf S. 32
		Lärm durch Rettungswagen	Kenntnisnahme	auf S. 32
		Anlage eines Parks mit Spielgeräten	Berücksichtigung	auf S. 32
6	07.09.2016	Befürchtung Nutzung des Fußweges als Feuerwehr- und Rettungsweg	Kenntnisnahme	auf S. 34
		Lärm durch Generationenplatz	Kenntnisnahme	auf S. 34
7	07.09.2016	Grünflächen zu benachbarten Grundstücken	Berücksichtigung	auf S. 50
		Zufahrtsweg	Berücksichtigung	auf S. 51
		Neuordnung Stellplätze	Kenntnisnahme	auf S. 51
		Östliche Anbindung / Zweiteilung Zufahrt	Zurückweisung	auf S. 51 - 52
		Heckenpflanzungen zu den Nachbargrundstücken / Individuelle Absprache	Berücksichtigung	auf S. 53
		Regelung des Betriebskonzeptes im Durchführungsvertrag	Berücksichtigung	auf S. 53
8	09.09.2016	Änderung des Geltungsbereiches / Stichstraße	Zurückweisung	auf S. 56
		Verschattung / Änderung der Dachform	Zurückweisung	auf S. 56

Erläuterungen zur Abwägung:

Gelbhinterlegte Textpassagen zeigen Beschlussvorschläge in der Abwägung auf.

1. Niederschrift der Abendveranstaltung vom 05.09.2016



Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH

Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen
www.bki-aachen.de

Telefon: 0241/56 8170
Fax: 0241/16 3435
info@bki-aachen.de

Stadtplanung • Bauleitplanung • Umweltberichte • Projektsteuerung • Erschließungsplanung • Straßenplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“ 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Protokoll zur Durchführung einer Anliegerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

05.09.2016

Ort: Ratssaal der Gemeinde Roetgen

TeilnehmerInnen: 38 Bürgerinnen und Bürger

Herr Klaus	Bürgermeister der Gemeinde Roetgen
Frau Thelen	Bauamt
Herr Meyer	Amtsleiter Bauamt
Herr Patschan	Patschan Partner Architekten
Herr Dr. Med. Kösters	Itertalklinik Seniorenzentrum GmbH & CoKG
Herr Hochscherff	Itertalklinik Seniorenzentrum GmbH & CoKG
Frau Schweer	BKI mbH
Frau Brandt	BKI mbH
Frau Schanze-Wickmann	BKI mbH
Frau König	BKI mbH (Protokoll)

Folgende Unterlagen waren ausgestellt:

- Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan
- Perspektive des Seniorenzentrums
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
- Planzeichnung 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Modell der Planung

Um 18 Uhr eröffnete Herr Bürgermeister Klaus die Anliegerversammlung und begrüßte die Anwesenden. Anschließend stellte Frau Schweer die Teilnehmerinnen und Teilnehmer vor und erläuterte den Ablauf des Abends. Frau Brandt erklärte in einer Präsentation den derzeitigen Planungsstand. Nach der Präsentation wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, ihre Fragen und Anregungen zur Planung vorzubringen.

Geschäftsführung
Bauass. Dipl.-Ing. Friederike Schweer
Prokura: Dipl.-Ing. Silke Brandt
Dipl.-Ing. Natalie Thiedig

Handelsregister Aachen
HRB 12760
ID-Nr.: DE 165410978
Steuernummer: 201/5948/3295

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN: DE82 3905 0000 0000 0058 01
BIC: AACS DE 33 XXX
Commerzbank Aachen
IBAN: DE66 3904 0013 0123 3832 00
BIC: COBA DE FF XXX

Seite 2 des Protokolls zur Anliegerversammlung vom 05.09.2016

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt. Siehe auch Anlage (Foto).

Lärmschutz

Öffentlichkeit

Es wurde nachgefragt, ob der Lärmschutz für die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums ausreichend sei und ob Änderungen am bestehenden Lärmschutzwall erforderlich seien.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters teilte mit, dass der Lärmschutzwall in seiner Form bestehen bliebe. Weitere Lärmschutzmaßnahmen würden, falls erforderlich, nach geltender Rechtslage an Fenstern und Wänden umgesetzt werden.

Versorgungs- und Baustellenverkehr, während und nach den Bauarbeiten

Öffentlichkeit

Es wurde nachgefragt, wie der Versorgungs- und Baustellenverkehr auf dem Gelände organisiert werde. Es wurde um eine anwohnerschonende Regelung für die Bauzeiten gebeten.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters gab an, dass der Versorgungsverkehr für das bestehende Seniorenzentrum unverändert bliebe. Die Übergabe für Medizin, Essen, etc. fände weiterhin im Tal statt. Außerdem werde aus schallschutztechnischen Gründen vereinbart, dass eine Anlieferung aus Lärmschutzgründen nach 6 Uhr morgens bereits berücksichtigt wurde.

Antwort der Verwaltung

Herr Meyer ergänzte zudem, dass die Betriebsabläufe in einem Durchführungsvertrag festgeschrieben und damit verbindlich geregelt werden.

Öffentlichkeit

Des Weiteren wurde nachgefragt, wie die Verkehrsführung auf dem Gelände (nach Fertigstellung und während der Bauzeit) erfolge.

Antwort des Betreibers

Der Ablauf und die Zeitschiene des Baustellenverkehrs während der Bauarbeiten wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Organisation und der Ablauf des Baustellenverkehrs wird in die Ausschreibung mit aufgenommen.

Stellplätze im Osten / Nutzung der Schützenwiese / Vogelschutzanlage

Öffentlichkeit

Es gab Bedenken, dass es durch das Heranrücken des Seniorenzentrums (insbesondere der Stellplatzanlage im Ostern) an die Schützenwiese zu einer Beeinträchtigung der Nutzung der Vogelschutzanlage kommen könnte.

Antwort des Planungsbüros

Ob die Nutzung der Vogelschutzanlage beeinträchtigt werde, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Seite 3 des Protokolls zur Anliegerversammlung vom 05.09.2016

Verbindungsweg

Öffentlichkeit

Es war von Interesse, ob es sich bei dem westlichen Gebäude um eine Verkehrsfläche oder einen Fußweg handele.

Antwort des Planungsbüros

Frau Schweer teilte mit, es handele sich um einen Fußweg, der als solcher im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Brandschutz

Öffentlichkeit

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass das westliche Gebäude für die Feuerwehr erreichbar sein müsse.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters erläuterte, dass diese Frage durch das Brandschutzgutachten der Feuerwehr geklärt werde.

Stichstraße im Bebauungsplan

Öffentlichkeit

Es wurden Bedenken geäußert, warum die Stichstraße im Westen mit in das Plangebiet aufgenommen wurde. Es bestünde die Angst bei dem Bürger, dass aufgrund der Aufnahme der Straße in das Plangebiet, eine größere Fläche bebaut werden könne. Die Stichstraße solle deshalb aus dem Plangebiet rausgenommen werden.

Antwort der Verwaltung

Herr Klaus teilte mit, dass es keine Bedeutung habe, dass die Stichstraße im Plangebiet sei. Es werde lediglich sichergestellt, dass die Funktion der Straße erhalten bliebe.

Herr Meyer gab an, dass nichts dagegen spräche die Straße aus dem Gebiet rauszunehmen und machte auch klar, dass trotz Darstellung der Stichstraße im Plangebiet, nicht in größerem Umfang gebaut werden könne. Deshalb könne die Straße auch faktisch rausgenommen werden. Die Abmaße des Gebäudes werden im Bebauungsplan sehr detailliert durch Baufenster festgesetzt.

Frau Thelen erklärte, dass die überbaubare Fläche in jedem Baufenster über eine maximale Grundfläche festgesetzt sei. Somit sei die maximal bebaubare Fläche im jeweiligen Baufenster festgelegt.

Stellplätze auf der Anlage

Öffentlichkeit

Es wurde nachgefragt, wo sich die Stellplätze auf dem Gelände befänden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass es sinnvoller sein könne, eine zweite Anbindung im Osten über die Hauptstraße erfolgen zu lassen. Die Einfahrt könne damit über die Jennepeterstraße und die Ausfahrt über die Hauptstraße erfolgen und ein Begegnungsverkehr ausgeschlossen werden.

Man sei der Meinung, dass die Verkehrsführung überdacht werden müsse, da die Straßen sehr eng seien. In diesem Zusammenhang wurde gefordert, dass verschiedene Möglichkeiten untersucht werden sollen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Einbahnstraßenregelung in der Jennepeterstraße sinnvoll sein könne.

Seite 4 des Protokolls zur Anliegerversammlung vom 05.09.2016

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters wies darauf hin, dass auf dem Gelände 56 Stellplätze zwischen dem Hauptgebäude und dem östlichen Gebäude im Osten geplant seien. Die Zu- und Abfahrt werde derzeit über die Jennepeterstraße erfolgen.

Antwort der Verwaltung

Herr Bürgermeister Klauss verwies darauf, dass bewusst auf eine Stellplatzanlage am Wiedevonn verzichtet wurde.

Gestaltung des Plangebietes (Grünanlagen, etc.)

Öffentlichkeit

Es wurde gefragt, ob Grundstückseinfriedungen durch Hecken, Zäune, etc. vorgesehen seien. Es wurde gefordert, dass die Grenzabstände eingehalten werden müssen. Ein weiterer Bürger bat darum, eine Absprache mit dem jeweiligen Nachbarn durchzuführen, er wäre sogar froh, die Pflanzen näher an sein Grundstück setzen zu lassen.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters wies darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt werde und als Bepflanzung grundsätzlich heimische Sträucher und Pflanzen vorgesehen seien.

Öffentlichkeit

Es wurde weiterhin nach der Gestaltung des Verbindungsgangs zwischen den Gebäuden gefragt und auf welcher Höhe der Verbindungsgang liegen werde.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters wies darauf hin, dass der Verbindungsgang niedriger als die Lärmschutzwand sei und sich das Erdgeschoss auf Höhe des Kreisverkehrs befinden werde. Ferner werde der Gang aus einer Verglasung bestehen.

Gebäude im Landschaftsbild

Öffentlichkeit

Es wurde kritisiert, dass der Baukörper sich nicht ins Landschaftsbild einfüge und keinen dörflichen Charakter aufweise.

Antwort der Verwaltung

Herr Meyer hob hervor, dass es sich bei dem Seniorenzentrum um einen Sonderbau, also einem Zweckgebäude, handele, das gewissen Zwängen unterläge. Somit könne das Gebäude sich nicht optimal in die Umgebung einfügen. Aus Gründen der Zurückhaltung wurden für die Erweiterungsbauten schlichte Fassaden und Dachformen gewählt.

Maß der baulichen Nutzung

Öffentlichkeit

Ein Bürger fragte nach, ob 100 % des Plangebietes versiegelt werden dürfe.

Antwort der Verwaltung

Frau Thelen erklärte, dass die überbaubare Fläche in jedem Baufenster über eine maximale Grundfläche festgesetzt sei. Somit kann nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt werden.

Seite 5 des Protokolls zur Anliegerversammlung vom 05.09.2016

Öffentlichkeit

Ein weiterer Bürger fragte nach, wie es zu der beabsichtigten Gebäudestellung gekommen sei.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Köster teilte mit, dass es sich bei der Gebäudestellung um eine Empfehlung von Herrn Prof. Westerheide handele, um die bestehenden Sichtachsen zu erhalten.

Sonstige Themen

Öffentlichkeit

Es wurde angeregt, zwei sachkundige Bürger mit Stimmrecht in den Bauausschuss aufzunehmen. Eine Vertreterin der Politik forderte, wenigstens ein Rederecht für die Bürgerinnen und Bürger einzuräumen.

Antwort eines Vertreters der Politik

Von einem Vertreter der Politik wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Aufnahme von sachkundigen Bürgern in den Bauausschuss zur Befangenheit führen könne und es die Aufgabe gewählter Politiker sei den Beschluss zu entscheiden.

Antwort der Verwaltung

Letztlich stellte Herr Bürgermeister Klauss fest, dass die Vertreter von den Fraktionen benannt wurden und er Zweifel habe, ob es hinreichend demokratisch wäre während der Legislaturperiode eine Veränderung der Zusammensetzung herbeizuführen. Eine andere Besetzung wäre in diesem Sinne nicht richtig.

Öffentlichkeit

Ein Bürger fragte nach, warum nicht der Standort an der Jennepeterstraße an den Standort an der Bundesstraße verlagert werden würde.

Antwort des Betreibers

Herr Dr. Kösters gab an, dass eine Erweiterung des Standortes nicht möglich sei, da die Funktionalität des Gebäudes nicht gewährleistet sei. Darüber hinaus sei ein zusätzlicher Bedarf für betreutes Wohnen vorhanden, der nicht am Standort an der Bundesstraße realisiert werden könne.

Öffentlichkeit

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Betreiberwechsel des Seniorenzentrums auch der Betrieb des Sportplatzes sichergestellt sein müsse.

Antwort der Verwaltung

Ein ausreichender Lärmschutz für die Erweiterung des Seniorenzentrums mit Berücksichtigung des Sportplatzbetriebes wird im weiteren Verfahren geprüft. Erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan bzw. im dazu gehörigem städtebaulichen Vertrag geregelt und sind somit nicht an den Betreiber gebunden.

Öffentlichkeit

Ein anderer Bürger hatte die Sorge, dass die neue Straße durch den Baustellenverkehr zu sehr belastet werde.

Antwort der Verwaltung

Herr Klauss gab zu Bedenken, dass heute noch im Wiedevonn gebaut werden könne und dies auch wieder Baustellenverkehr auslösen werde.

Seite 6 des Protokolls zur Anliegerversammlung vom 05.09.2016

Herr Meyer ergänzte, dass die Straßen den Verkehr aushalten sollten und letztlich aber nach dem Verursacherprinzip ausgebessert werden.

Öffentlichkeit

Ferner wurde nachgefragt, wann der Bau fertiggestellt sei.

Antwort des Betreibers

Dr. Kösters gab an, dass der Beginn unmittelbar nach dem Beschluss und die Realisierung Mitte 2018 erfolgt sein solle.

Öffentlichkeit

Die Bürger hatten Bedenken über die gewählte Lage des Erdgeschosses und befürchteten, dass das Gebäude im Verhältnis zur Nachbarbebauung zu hoch werde. In diesem Zusammenhang wurde ein Schnitt, welcher die Lage und Höhenentwicklung der Gebäude des Seniorenzentrums zeigt, gefordert.

Antwort des Betreibers

Der geforderte Schnitt wird erstellt.

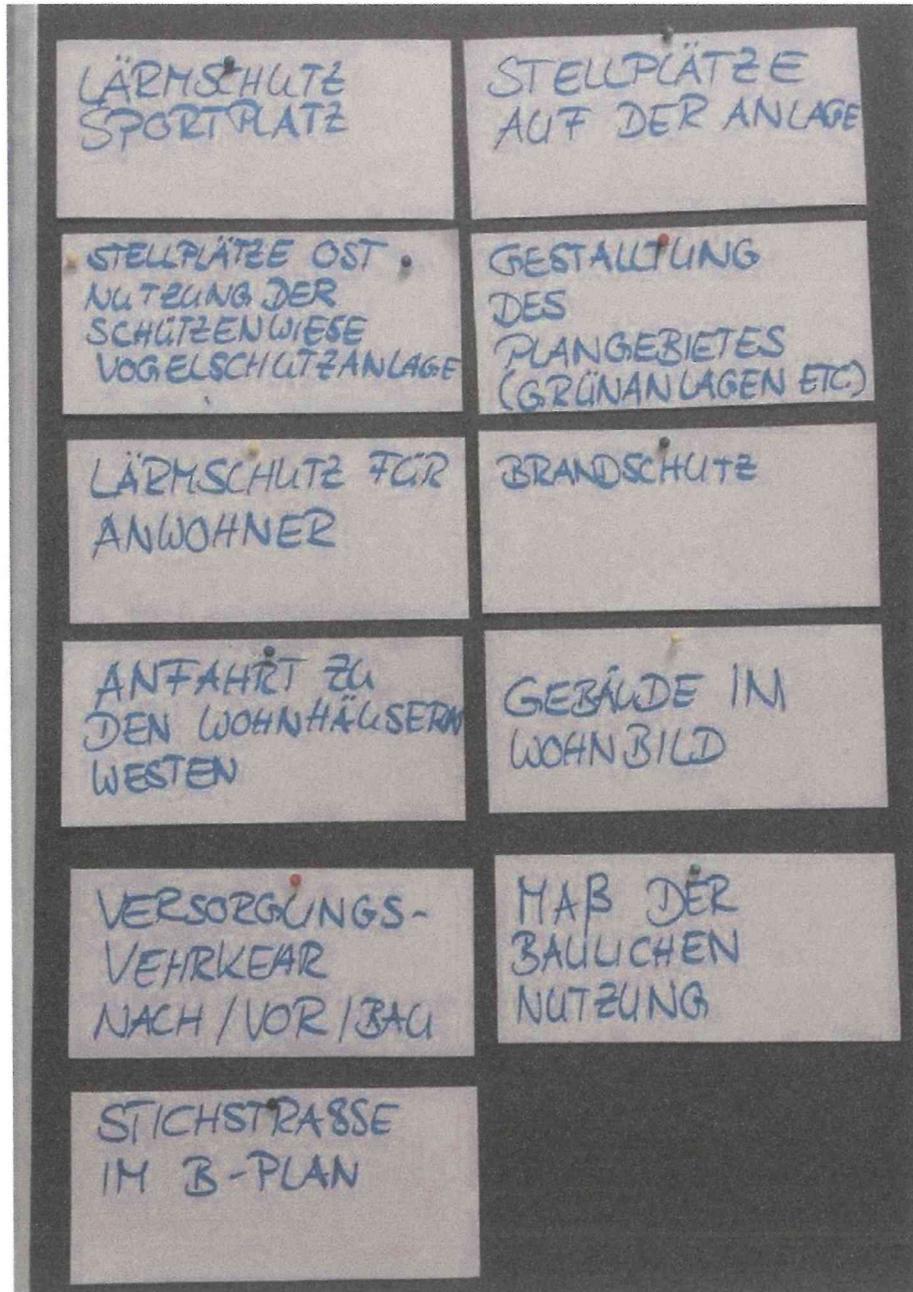
Frau Schweer wies zum Schluss darauf hin, dass jede Bürgerin und jeder Bürger noch bis zum 09.09.2016 die Möglichkeit hat, seine Bedenken zu äußern und eine Stellungnahme bei der Gemeinde einzureichen. Herr Bürgermeister Klaus erläuterte, dass die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme aus der Bürgerversammlung bei der Entscheidungsfindung beachtet würden. Im Rahmen der Offenlage (Auslegung der Pläne für einen Monat) haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich erneut zu beteiligen.

Gegen 20 Uhr wurde die Anliegerversammlung von Herrn Bürgermeister Klaus geschlossen.

Aachen, den 16.09.2016

Seite 7 des Protokolls zur Anliegersammlung vom 05.09.2016

Anlagen



Stellungnahme der Verwaltung:

Lärmschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde für die Untersuchung des Lärmschutzes zur Erweiterung des Seniorenzentrums eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer (IBK), Stand Januar 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. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein zu den Beschallungsanlagen auf dem Sportplatzgelände. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogener Bebauungsplan wird verbindlich geregelt sein, dass eine derartige Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein erfolgt.
- Die Abschirmeinrichtung auf dem Wall zur Sportanlage wird in Lage und Höhe im vorhabenbezogener Bebauungsplan festgesetzt. 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 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.

Die im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, Maßnahmen zum Schallschutz im vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag zu regeln.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Versorgungs- und Baustellenverkehr, während und nach den Bauarbeiten

Betrieb:

Die Betriebsabläufe werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogener Bebauungsplan festgeschrieben und damit verbindlich geregelt.

Der Versorgungsverkehr für das bestehende Seniorenzentrum bleibt unverändert bestehen. Die Übergabe für Medizin, Essen, etc. findet weiterhin im Tal statt. Außerdem wird aus schallschutztechnischen Gründen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogener Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass eine Anlieferung aus Lärmschutzgründen nach 6 Uhr morgens erfolgt.

Bauphase:

Entsprechend der „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“ und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ gilt Montag bis Samstag, jeweils 7:00 bis 20:00 Uhr ohne Mittagspause als Regelarbeitszeit.

Ob an Samstagen gearbeitet wird, hängt vom Bauablaufplan und dem ausführenden Unternehmen ab. An Sonn- und Feiertagen erfolgen keine Arbeiten.

Die Organisation und der Ablauf des Baustellenverkehrs ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Betriebsabläufe im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln. Die Organisation des Baustellenverkehrs wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Stellplätze im Osten / Nutzung der Schützenwiese / Vogelschussanlage

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde im September 2017 eine sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits / Gefahrenbereiches 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 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. Die benachbarte Vogelschussanlage kann weiterhin ohne Bedenken genutzt werden.

Die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) enthaltenen Regelungen über seltene Ereignisse besitzen indizielle Aussagekraft für die Bewertung der Lärmimmissionen von Veranstaltungen, die nur an höchstens 18 Kalendertagen stattfinden. Gemäß der 18. BImSchV

können die Richtwerte für den Lärmschutz bei seltenen Ereignissen, wie hier der zweimal jährlichen Durchführung des „Vogelschusses“ überschritten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Verbindungsweg

Bei dem Verbindungsweg westlich von Wohnhaus 1 handelt es sich um einen Fußweg, der als solcher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Brandschutz

Zum Thema Brandschutz hat es im Rahmen der Hochbauplanung eine ausführliche Präsentation des Projektes bei dem Feuerwehrverband Kreis Aachen zusammen mit dem zuständigen Bauordnungsamt der StädteRegion Aachen gegeben. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die geplante Rettungszufahrt und der sekundäre Rettungsweg über die Feuerleiter abgestimmt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Brandschutzgutachten erstellt und ein ausreichender Brandschutz nachgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stichstraße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die im Plangebiet befindliche Stichstraße wurde in ihrem Bestand beibehalten und festgesetzt. Die überbaubare Fläche in jedem Baufenster wird über eine maximale Grundfläche festgesetzt. Damit wird eine maximal bebaubare Fläche im jeweiligen Baufenster festgelegt. Die maximal bebaubare Fläche entspricht dem bisherigen Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung die Stichstraße „Am Sportplatz“ aus dem Plangebiet zu entnehmen, zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Stellplätze auf der Anlage / östliche Anbindung

Die Stellplätze für das Seniorenzentrum befinden sich ausschließlich auf dem eigenen Gelände. Es wurden 55 Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass zukünftig kein Parkdruck auf der Jennepeterstraße durch den Betrieb des Seniorenzentrums entsteht.

Im Bauausschuss am 03.05.2016 wurde zunächst die Zufahrt allein über den Anschlusspunkt Jennepeterstraße entschieden. Eine östliche Anbindung des Seniorenheimes entlang der rückwärtigen Gartenbereiche der Häuser Jennepeterstraße Hausnr. 41 bis in Richtung Rettungswache würde zu einem überdurchschnittlichen Erschließungsaufwand führen im Verhältnis zu der geplanten Neubaumaßnahme. Darüber hinaus käme es zu einer Beeinträchtigung der rückwärtigen als Ruhezone dienenden Gartenbereich der Anwohner und des Schützenvereins, welche vermieden werden kann, indem die Verkehrsführung allein über die bestehende Anbindung an der Jennepeterstraße verläuft. Eine fußläufige Anbindung an das Ortszentrum Roetgen besteht bereits heute schon über die Jennepeterstraße.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Anbindung des Seniorenzentrums über die Jennepeterstraße beizubehalten.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Gestaltung des Plangebietes (Grünanlagen, etc.)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Pflanzfestsetzungen u.a. in Form von Heckenpflanzungen getroffen. Dabei werden insbesondere heimische Sträucher und Pflanzen vorgesehen. Darüber hinaus werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu den Einfriedungen keine Festsetzungen getroffen. Damit wird eine individuelle Absprache mit den Nachbarn ermöglicht.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung insofern zu folgen, dass Abstimmungen über die jeweilige Einfriedung an den Grundstücksgrenzen möglich sind, an denen im Bebauungsplan keine Hecken festgesetzt sind. Die Anpflanzungen erfolgen in Form von heimischen Hecken und Sträuchern.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Gebäude im Landschaftsbild

Bei dem Seniorenzentrum handelt es sich um einen Sonderbau, also einem Zweckgebäude, das gewissen Zwängen unterliegt. Demnach kann es keinen dörflichen Charakter aufweisen und sich nicht optimal in das Landschaftsbild einfügen. Aus Gründen der Zurückhaltung wurden für die Erweiterungsbauten schlichte Fassaden und Dachformen gewählt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung insofern zu folgen, dass aus Gründen der Zurückhaltung für die Erweiterungsbauten schlichte Fassaden und Dachformen gewählt wurden.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Maß der baulichen Nutzung / Gebäudestellung

Die überbaubare Fläche wird in jedem Baufenster über eine maximale Grundfläche festgesetzt. Somit kann nur ein Teil der Fläche des Plangebietes überbaut und versiegelt werden. Die Gebäudestellung soll die bestehenden Sichtachsen erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen und das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl zu regeln.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Sonstige Themen

Bei den sonstigen Themen handelt es sich um Fragen, die während der Anhörungsveranstaltung beantwortet wurden (siehe Protokoll der Anhörungsveranstaltung).

Stellungnahme Bürger 1 mit Schreiben vom 08.07.2016

[REDACTED]

08.07.2016

329.3-Roetgen, Senioren-Wohnen Itertal-Klinik
Besprechung am 07.07.2016 im Bauamt Roetgen.

Teilnehmer:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] schlägt vor, für das Grundstück der Itertalklinik im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung eine zusätzliche Erschließung von der Hauptstraße im Osten zu schaffen. (vgl. anliegendes Luftbild)

Damit kann die Jennepeterstraße entlastet werden.

Dies gilt generell für eine Entlastung dieser stark befahrenen Straße und auch für den Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden, von dem alle Anwohner einschließlich der Bewohner der Itertalklinik erheblich beeinträchtigt sind.

Für die Realisierung bietet [REDACTED] der Gemeinde den erforderlichen Streifen seines Grundstücks zum Erwerb an.

Unabhängig davon beabsichtigt er, einen Bauantrag für die Bebauung der Grundstücksfläche südlich der vorgeschlagenen neuen Erschließungsstraße zu stellen.

[REDACTED] steht positiv sowohl zu dem Vorschlag der Erschließungs -straße als auch zu einer zusätzlichen Bebauung in seiner Nachbarschaft als belebendes Element.

[REDACTED] hat den Vorschlag zur Prüfung aufgenommen.

[REDACTED] legt Wert darauf, dass der Vorschlag erst an die Öffentlichkeit kommt, wenn er vom Amt positiv geprüft wurde.

[REDACTED]

Stellungnahme Bürger 1:

Die Stellungnahme besteht aus einem Gesprächsvermerk und schließt an die Stellungnahme des Bürgers 7 an. Es wird zur Entlastung der Jennepeterstraße der Hinweis gegeben, eine zusätzliche Erschließung im Osten zur Hauptstraße zu schaffen. Die aktuelle Planung sieht eine Erschließung mit Wendemöglichkeit auf dem Grundstück über die Jennepeterstraße vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung einer Seniorenanlage an der Jennepeterstraße in der Gemeinde Roetgen“ durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die zusätzlichen Verkehre durch die Erweiterung der Seniorenanlage die drei Einmündungen Jennepeterstraße / Wiedevonn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (L 238) und Jennepeterstraße / Seniorenanlage zukünftig geringfügig stärker belastet werden. Die bisherige Qualitätsstufe (QSV) A bleibt erhalten. Somit können die drei Knotenpunkte auch mit den zusätzlichen Verkehren weiterhin in ausreichend leistungsfähiger Form betrieben werden. Eine alternative Anbindung über die Hauptstraße ist hinsichtlich einer Beeinflussung des fließenden Verkehrs auf der Jennepeterstraße somit nicht erforderlich. Eine östliche Anbindung des Seniorenheimes entlang der rückwärtigen Gartenbereiche der Häuser Jennepeterstraße Hausnr. 41 bis in Richtung Rettungswache würde zu einem überdurchschnittlichen Erschließungsaufwand führen im Verhältnis zu der geplanten Neubaumaßnahme. Darüber hinaus käme es zu einer Beeinträchtigung der rückwärtigen als Ruhezone dienenden Gartenbereich der Anwohner und des Schützenvereins, welche vermieden werden kann, indem die Verkehrsführung allein über die bestehende Anbindung an der Jennepeterstraße verläuft. Im Bauausschuss am 03.05.2016 wurde die Zufahrt allein über den Anschlusspunkt Jennepeterstraße entschieden. Eine fußläufige Anbindung an das Ortszentrum Roetgen besteht bereits heute schon über die Jennepeterstraße.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, von einer östlichen Anbindung des Plangebietes entlang der rückwärtigen Gartenbereiche der Häuser Jennepeterstraße Hausnr. 41 bis in Richtung Rettungswache abzusehen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme Bürger 2 vom 29.07.2016 und 05.09.2016


Gemeinde Roetgen
A 60 Bauamt
Fr. A. Thelen
Rathaus Roetgen



Roetgen, 29.07.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Bau GB „Seniorenzentrum“

Sehr geehrte Frau Thelen,

als Traditionsverein der Gemeinde Roetgen befürworten wir sehr, wenn ältere und kranke oder demente Menschen unserer Gemeinde diese nicht verlassen müssen. Insofern ist der geplante Neubau sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung. Für mich als Laien war es auch überaus interessant einmal zu sehen, welche Güter als schützenswert bei der Planung des Seniorenzentrums berücksichtigt wurden.

Die St. Hubertus Schützenbruderschaft hat keine Bedenken gegen den Neubau, jedoch sollte auch ganz klar sein, dass wir weiterhin unser Brauchtum schützen und leben möchten, das heißt konkret, dass wir bei unserem (öffentlich zugänglichen) Schützenfest an Christi Himmelfahrt weiterhin mit der Donnerbüchse unseren König ausschießen und auf der Festwiese oberhalb des Sportplatzes mit der Bevölkerung feiern möchten.

Sicherlich ist Ihnen bekannt, dass dies einen gewissen Lärmpegel hervorruft, aber ich versichere Ihnen, dass wir alle sicherheitsrelevanten Auflagen penibelst erfüllen und alle polizeilichen Abnahmen jederzeit nachweisen können.

Sollten Sie noch Fragen haben, erreichen Sie mich unter







Stellungnahme Bürger 2:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es soll jedoch sichergestellt sein, dass die Schützenbruderschaft weiterhin ihrem Brauchtum nachgehen kann (Schützenfest feiern sowie Königsvogelschießen an einem Tag im Jahr).

Es wird angemerkt, dass die St. Hubertus Schützenbruderschaft ihr traditionelles jährliches öffentliches Schützenfest an Christi Himmelfahrt weiterhin durchführen möchte, und dabei eventuelle Lärmbelastungen für das an den Veranstaltungsort heranrückende Seniorenheim nicht ausgeschlossen werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll durch ein Gutachten überprüft werden, in wie weit das Schützenfest die Nutzung des Seniorenheims in Hinblick auf Lärm und eventuelle Sicherheitseinschränkungen beeinflusst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde im September 2017 eine sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits / Gefahrenbereiches 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 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. Die benachbarte Vogelschussanlage kann weiterhin ohne Bedenken genutzt werden. Die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) enthaltenen Regelungen über seltene Ereignisse besitzen individuelle Aussagekraft für die Bewertung der Lärmimmissionen von Veranstaltungen, die nur an höchstens 18 Kalendertagen stattfinden. Gemäß der 18. BImSchV können die Richtwerte für den Lärmschutz bei seltenen Ereignissen, wie hier der zweimal jährlichen Durchführung des „Vogelschusses“ überschritten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme Bürger 3 mit Schreiben vom 05.09.2016

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

Roetgen, den 05.09.16

Handwritten signature and date: 05.09.16

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.07. bis 09.09.2016
Anliegerversammlung am 05.09.2016 im Ratssaal der Gemeinde Roetgen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
„Seniorenzentrum“
10. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zu der Planung möchte ich folgendes sagen:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

*Wir möchten weiterhin Schützenfest
auf der Festwiese am blauen Kirmisplatz
halten. Siehe Anlage!*

Meine Verbesserungsvorschläge:

Name:
Straße:
Wohnort:



Unterschrift:



Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme Bürger 3:

Die Möglichkeit weiterhin ein Schützenfest auf der Festwiese zu feiern soll weiterhin bestehen bleiben.

Es wird vorgeschlagen, das Seniorenzentrum über den Wiedevonn zu erschließen, was eine direkte Verbindung zur Bundesstraße schaffe.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, das Seniorenheim an der Bundesstraße abzureißen und dort (unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks (ehemaliger Getränkemarkt)) ein neues Seniorenheim zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Benutzbarkeit der Vogelschussanlage

Es darf weiterhin ein Schützenfest auf der benachbarten Festwiese gefeiert werden nach den bisher geltenden Auflagen. Die Erweiterung des Seniorenzentrums führt nicht zur Einschränkung der Benutzbarkeit der vorhandenen Vogelschussanlage.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde im September 2017 eine sicherheitstechnische Bewertung des Sicherheits / Gefahrenbereiches 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 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. Die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) enthaltenen Regelungen über seltene Ereignisse besitzen indizielle Aussagekraft für die Bewertung der Lärmimmissionen von Veranstaltungen, die nur an höchstens 18 Kalendertagen stattfinden. Gemäß der 18. BImSchV können die Richtwerte für den Lärmschutz bei seltenen Ereignissen, wie hier der zweimal jährlichen Durchführung des „Vogelschusses“ überschritten werden. Die benachbarte Vogelschussanlage kann weiterhin ohne Bedenken genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Erschließung

Die bereits vorhandene Erschließung über die Jennepeterstraße soll weiterhin genutzt werden. Sie bildet den kürzesten Weg zur Hauptstraße und sorgt so für die geringstmögliche Verkehrsbelastung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung einer Seniorenanlage an der Jennepeterstraße in der Gemeinde Roetgen“ durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG durchgeführt. Für die unsignalisierten Knotenpunkte Jennepeterstraße / Wiedevonn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (L238) und Jennepeterstraße / Zufahrt Seniorenanlage wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Spitzenstunden ergab, dass alle drei Knotenpunkte in die Qualitätsstufe (QSV) A eingeordnet werden. Die an

den Knoten auftretenden Wartezeiten sind gering. Die Einmündung auf der Jennepeterstraße kann leistungsfähig betrieben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung das Seniorenzentrum über den Wiedeveunn anzubinden, zurückzuweisen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Ausbau Standort Bundesstraße

Durch die Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums entstehen günstige Verbundeffekte zwischen dem bestehenden Seniorenheim und den zukünftigen Nutzungseinheiten. Im Hauptgebäude befinden sich Wohnpflegeplätze für Pflegbedürftige und Tagespflegeplätze sowie in den separaten Gebäuden Eigentumswohnungen für Betreutes Wohnen, wo je nach Gesundheitszustand, Dienstleistungen des Betreibers hinzugebucht werden können. Das geplante Angebot ist an dem bereits vorhandenen Standort des Seniorenzentrums durch die Erweiterungsmöglichkeiten umsetzbar. Der ehemalige Standort an der Bundesstraße muss aufgegeben werden, da dieser den geänderten gesetzlichen Vorgaben nicht mehr entspricht. Der Aufwand hier einen Neubau zu errichten ist im Vergleich zu der Erweiterung eines bereits bestehenden Seniorenheimes deutlich höher. Die örtlichen Gegebenheiten an der Jennepeterstraße weisen wesentliche Standortvorteile auf, wie die Lage im Zentrum der Gemeinde, die Lage in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden funktionierenden Seniorenheim und die bereits vorhandene Erschließung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme Bürger 4 mit Schreiben vom 05.09.2016

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

ROETGEN

Roetgen, den 08. Sep. 2016

Roetgen, den 05. 09. 2016

A 10
Opferstraße 16 | *12/9.16*

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.07. bis 09.09.2016
Anliegerversammlung am 05.09.2016 im Ratssaal der Gemeinde Roetgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
„Seniorenzentrum“
10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zu der Planung möchte ich folgendes sagen:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt:

Meine Verbesserungsvorschläge:

B. Falke

Name:
Straße:
Wohnort:



Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme zur geplanten Verkehrsführung:

Wie bereits in der Versammlung dargelegt, halten wir die geplante Verkehrsführung ausschließlich über die Jennepeterstr. für problematisch. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Seniorenheime wird zunehmen. Bereits jetzt ist die Jennepeterstr. stark frequentiert, schräg gegenüber der Heimzufahrt (Kurve) ist die Zufahrt zum Neubaugebiet, regelmäßig verkehren Busse, die Straße ist weitgehend zugeparkt etc. Im Eingangsbereich des derzeitigen Heimes ist die Zufahrt bereits jetzt eingeeengt, wenn Ambulancen dort stehen.

Die Parkplätze ausschließlich im östlichen Bereich anzulegen, halten wir für unpraktisch für die Bewohner des Hauses im Westen. Die Senioren, die noch Auto fahren, sollten die Möglichkeit haben, wohnungsnah zu parken (Einkäufe, Möbel, Besucher).

Es ist uns auch nicht verständlich, warum nicht ein Teil des Verkehrs über bereits bestehende Straßen im Neubaugebiet geleitet wird.

Die von [REDACTED] vorgeschlagene „neue“ Straße vom östlich gelegenen Parkplatz über noch zu erwerbendes Land und über Teilbereiche des Sportplatzes, vorbei an Schützenheim und Feuerwehrhaus, halten wir nicht für eine passende Lösung. Wir würden einer so geführten Verkehrsführung wegen zusätzlicher Lärmbelästigung widersprechen.



Stellungnahme Bürger 4:

Die Verkehrsführung über die Jennepeterstraße wird als problematisch erachtet. Es wird angenommen, dass das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung des Seniorenheimes zunehmen wird.

Es wird kritisiert, dass die Parkplätze ausschließlich im östlichen Bereich angelegt sind. Senioren, die im westlichen Haus wohnen, sollten die Möglichkeit haben, wohnungsnah zu parken.

Die seitens eines Bürgers vorgeschlagene neue Erschließung im Osten wird als unpassend angesehen und führt zu zusätzlicher Lärmbelastigung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verkehrsbelastung

Die Auswirkungen der Planungen auf den motorisierten Individualverkehr wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens der Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG untersucht. Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass sowohl im Bestand als auch im Prognosefall an allen Knotenpunkten die Qualitätsstufe A erreicht wird, welche aus Sicht des Verkehrsablaufes die günstigste Bewertung darstellt. Die Straßen und verkehrlichen Anlagen (unsignalisierter Knotenpunkt Jennepeterstraße / Wiedevonn, Jennepeterstraße / Hauptstraße (L238) und Jennepeterstraße / Zufahrt Seniorenanlage) sind ausreichend dimensioniert, ein zusätzlicher Ausbau ist nicht erforderlich.

Aufgrund des prognostizierten zukünftigen Verkehrs von zusätzlich ca. 180 Kfz / Tag bzw. ca. 90 Kfz / Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr kann davon ausgegangen werden, dass durch den erzeugten Verkehr keine wesentlichen Auswirkungen verursacht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellplätze

Die Anregung zu den Stellplätzen wurde berücksichtigt. Zwischen der westlichen Bebauung (Wohnhaus 1) und dem bestehenden Seniorenheim mit Anbau wurden zusätzliche Stellplätze angeordnet.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen und die neuangeordneten Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Anbindung des Plangebietes

Der Anregung wurde gefolgt. Von einer östlichen Erschließung des Plangebiets wurde abgesehen. Die bereits vorhandene Erschließung über die Jennepeterstraße soll weiterhin genutzt werden. Sie bildet den kürzesten Weg zur Hauptstraße und sorgt so für die geringstmögliche Verkehrsbelastung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zurückzuweisen und die bereits vorhandene Erschließung über die Jennepeterstraße weiterhin zu nutzen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme Bürger 5 mit Schreiben vom 06.09.2016

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen



Roetgen, den 07.09.2016

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.07.- 09.09.2016

Anliegerversammlung am 05.09.2016 im Ratssaal der Gemeinde Roetgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11

„Seniorenzentrum“

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Planung möchte ich folgendes sagen:

Was mir gefällt:

Eigentlich gefällt mir an der Planung des Seniorenzentrum überhaupt nichts. Das einzig Positive ist, dass vorerst geplant ist die komplette Infrastruktur, wie Anlieferung und Besucherverkehr weiterhin über die Jennepeterstraße zu führen

Was mir nicht gefällt:

Besonders das Westgebäude Richtung Neubaugebiet „Am Sportplatz“ ist mir ein Dorn im Auge. Wir haben uns in diesem Wohngebiet ein Grundstück unter gewissen Voraussetzungen gekauft. Wir erwarteten dort eine schöne beschauliche Einfamilienhaussiedlung. Nun soll dort so ein monströser Komplex hin gebaut werden. Wir mussten auf Grund des Bebauungsplans beim Bau unseres Hauses so viele Abstriche machen, mit dem viel zu niedrigen Kniestock, Firstrichtung etc..., wo es auch auf mehrfache Bitte Ausnahmeregelung gab. Dann soll auf einmal ein solcher Bau mitten rein in dieses Neubaugebiet, wo eigentlich ein sehr strenger Bebauungsplan herrscht. Der Bau eines solchen Gebäudes ist für uns Anwohner ohne Abweichung des B-Plans wie ein Schlag ins Gesicht.

Zudem habe ich die sehr große Befürchtung, dass viele Besucher für die Bewohner des Westgebäudes im Neubaugebiet Wiedevonn II parken werden um zu Fuß zu diesem Gebäude zu gelangen. Das ist der eindeutig kürzeste Weg und da der Mensch ist von Natur aus faul ist würde ich mit dieser Voraussage recht behalten. Das bedeutet ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen in der verkehrsberuhigten Zone, wo vermehrt junge Familien mit kleinen Kindern wohnen, welche sich regelmäßig zum Spielen auf der Straße aufhalten werden => größeres Unfallrisiko für die Anwohner!!!

Meine größte Befürchtung ist jedoch, dass Rettungsmaßnahmen und Blaulichteinsätze über das Neubaugebiet abgewickelt werden. es handelt sich nun einmal um ein Seniorenheim, wo Leute altersbedingt Schwäche zeigen und auf Hilfe der Notfallärzte angewiesen sind. Es kann aber nicht Sinn und Zweck sein, regelmäßig junge Familien in der Nachtruhe zu stören und Blaulichtverkehr durch die verkehrsberuhigte Zone zu lotsen. Unter diesen Voraussetzungen hatten die meisten „Neueigentümer“ ihr Grundstück im Wiedevonn II wahrscheinlich nicht erworben. Das ist das Resümee was ich so wahrgenommen habe als Reaktion auf die Kundgabe ihrerseits.

Verbesserungsvorschläge:

Da die meisten Anwohner der Westbau am meisten stört, wäre es ein gelungener Kompromiss auf diesen zu verzichten und sich auf den Anbau des Bestandsgebäudes und den Ostbau zu konzentrieren. Die erworbene Fläche könnte als großzügige Grünfläche für die Bewohner des Seniorenheims angelegt und genutzt werden.

Eventuell ist man so nett und baut dort noch einen Spielplatz in die Planung ein für die Enkelkinder der Bewohner und zu freien Nutzung durch Anwohner.

Ich hoffe das die mit Angst behafteten Worte bei ihnen angekommen sind und nicht etwas durchziehen, was von den unmittelbar betroffenen Anwohnern NULL gewollt ist. das ist nicht fair und steht eigentlich nicht für familienfreundliches Wohnen in Roetgen.

Name (n): _____

Straße: _____

Wohnort: _____

Unterschrift(en): _____

Stellungnahme Bürger 5:

Es wird kritisiert, dass die bisher als Wohnbebauung ausgewiesene Fläche mit eher kleinteiliger Bebauung in ein Sondergebiet für ein Seniorenzentrum mit einem Solitärbau geändert wird. Die zukünftige Bebauung des Seniorenzentrums stünde nicht im Einklang mit der einer Wohnbebauung. Man habe sein eigenes Grundstück unter anderen Voraussetzungen gekauft.

Es besteht zudem die Befürchtung, dass die Besucher des Seniorenzentrums im Wiedevonn II parken werden, da es der kürzeste Weg zum westlichen Gebäude ist. Es wird ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit ein höheres Unfallrisiko für die Anwohner in der Straße „Am Sportplatz“ befürchtet.

Größer ist aber die Befürchtung, dass Rettungsmaßnahmen und Blaulichteinsätze über das Neubaugebiet abgewickelt werden und regelmäßig junge Familien in ihrer Nachtruhe stören.

Es wird vorgeschlagen, auf das Gebäude im Westen zu verzichten und sich auf den Anbau sowie das Gebäude im Osten zu konzentrieren. Die Fläche im Westen könnte als großzügige Grünfläche für die Bewohner des Seniorenzentrums angelegt werden. Eventuell könnte noch ein Spielplatz in die Fläche integriert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Planungsrecht

Bauleitpläne haben die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits bestehenden Seniorenzentrums geschaffen werden. Damit werden die Bebauungspläne Nr. 3, 6. und 10. Änderung überplant und ein neues Planungsrecht geschaffen. Ein Recht auf Beibehaltung des bestehenden benachbarten Planungsrechtes für die Anwohner besteht nicht, vielmehr ist es gewünscht, dass die Städte und Gemeinden durch die Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen gesetzlich vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungen und die Entwicklungen im Gemeindegebiet berücksichtigen. Damit geht auch einher, ein ausreichendes Wohnangebot speziell für Senioren innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Stellplätze / Erhöhung der Verkehrsbelastung im Wiedevonn

Auf dem Gelände des Seniorenzentrums sind 55 Stellplätze geplant. Die Anordnung der Stellplätze wurde neu geplant und 10 Stellplätze Wohnhaus 2 unmittelbar zugeordnet. Es ist nicht mit einer wesentlichen Verkehrserhöhung im Wiedevonn durch Parkplatzsuchende für das Wohnhaus Nr. 2 zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Lärm durch Rettungswagen

Das Schutzgut „Leben eines Menschen“ ist höher zu bewerten als der Erhalt der Nachtruhe bei Lärmbelästigung durch Rettungswagen. Darüber hinaus sei erwähnt, dass der Einsatz von Martinshörnern nur sporadisch an den notwendigen Stellen eingesetzt wird, um Unfälle zu verhindern. Auch wird die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen hauptsächlich über die Jennepeterstraße erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen, kein Beschluss erforderlich.

Anlage eines Parks / Spielgeräte

Im Rahmen der Planungen erfolgt die Anlage eines Generationenplatzes, indem auch Spielgeräte integriert sind.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung insofern zu folgen, dass ein Generationenplatz, in dem Spielgeräte integriert sind, geschaffen wird.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja:	nein:	Enth.:	ja:	nein:	Enth.: