

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 beigelegt sind.

Darüber hinaus wurde eine Anhörungsveranstaltung am 05.09.2016 von 18:00 bis 20:00 Uhr im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55, durchgeführt.

Die Gemeinde Roetgen nimmt wie folgt Stellung zu den Fragen und Anregungen:

Präambel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Seniorenzentrum“ (Teilbereich I) soll das bestehende Seniorenwohnheim an der Jennepeterstraße 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 Jennepeterstraße, des Wiedevennis und der Straße Am Sportplatz sowie der Hauptstraße.

Das Seniorenzentrum soll verschiedene Wohn- und Pflegeangebote für Senioren vorhalten. So sollen 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 Schwerstpflege 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. 20
Stellungnahme B 3 vom 05.09.2016	S. 22
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	Zurückweisung	auf S. 28

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
		Plangebietes		
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 Geltungsgebietes / 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 81 70
Fax: 0241 / 16 34 35
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 Klauss	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 Klauss 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 Osten) 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 bleibe.

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 Bebautes 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.

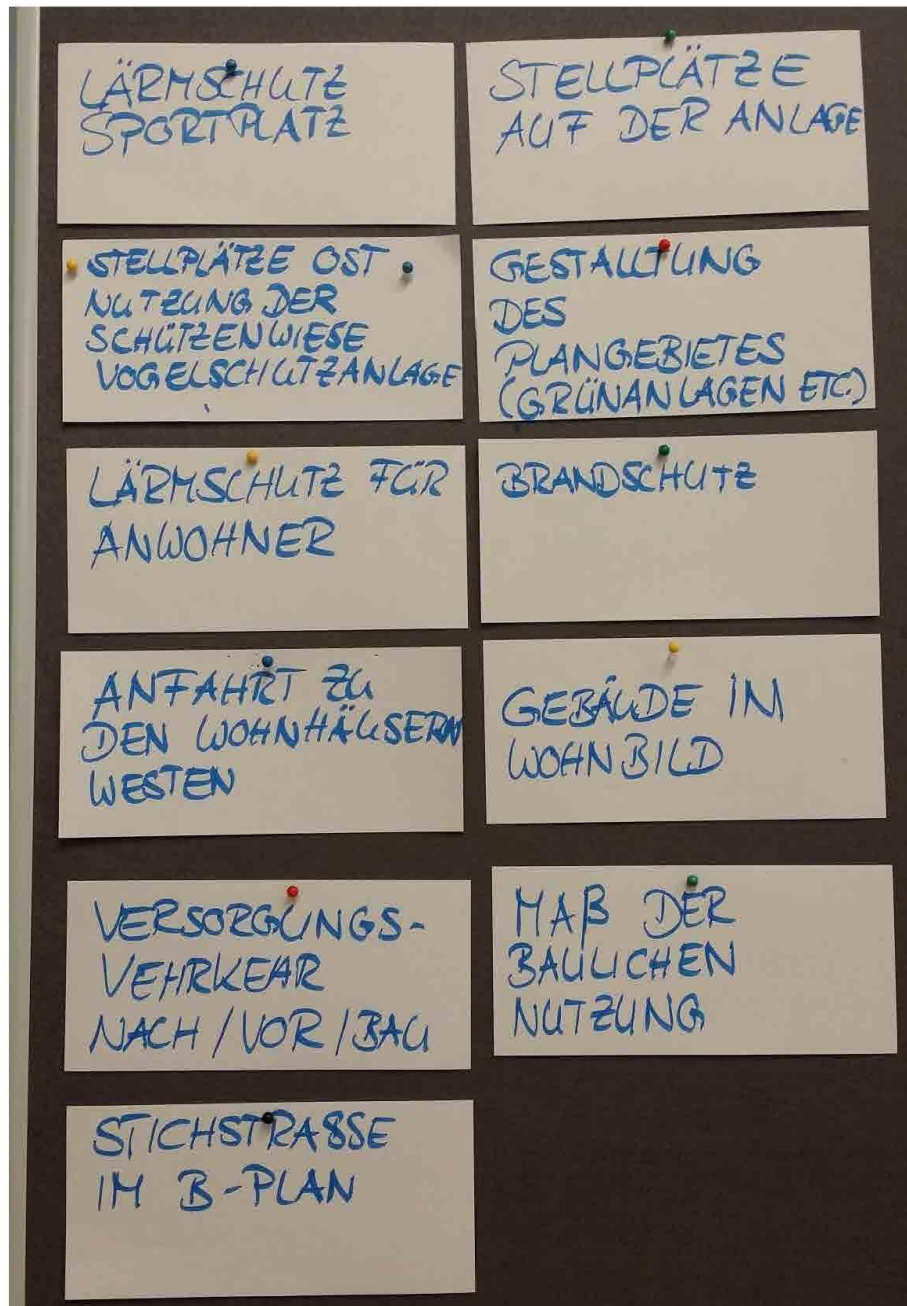
Frau Schweer wies zum Schluss darauf hin, dass jede Bürgerin und jeder Bürger noch bis zum 09.09.2016 die Möglichkeit hat, seine Bedenken zu äußern und eine Stellungnahme bei der Gemeinde einzureichen. Herr Bürgermeister Klauss erläuterte, dass die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme aus 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 Klauss geschlossen.

Aachen, den 16.09.2016

Seite 7 des Protokolls zur Anliegerversammlung 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 Nr. 37 und Nr. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verbindlich geregelt sein, dass eine derartige Vertragsvereinbarung zwischen der Investorin und dem Sportverein erfolgt.
- Die Abschrümmeinrichtung auf dem Wall zur Sportanlage wird in Lage und Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dabei bleibt der Wall zwischen dem Erweiterungsbau (Anbau an das bestehende Seniorenzentrum) und dem östlichen Wohnhaus (Wohnhaus 2) und der Wall einschließlich Schallschutzwand zwischen dem Anbau und dem westlich gelegenen Wohnhaus (Wohnhaus 1) erhalten.
- Da am Gebäude Service-Wohnen 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 öffnbar auszubilden oder mit einer Zusatzverglasung in Form einer Vorsatzschale (z.B. feststehende Plexiglasscheibe in einem Abstand von > 50 cm allseitig überlappend mit > 10 cm oder einer akustisch vergleichbaren Konstruktion) zu versehen sind.

Die im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	ja:	nein:	Enth.:

Versorgungs- und Baustellenverkehr, während und nach den Bauarbeiten

Betrieb:

Die Betriebsabläufe werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass eine Anlieferung aus Lärmschutzgründen nach 6:00 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: 8	nein: 1	Enth.: 4	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, die Anregung die Stichstraße Am Sportplatz aus dem Plangebiet zu entnehmen, zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 3	Enth.: 0	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 entschieden, die Zufahrt allein über den Anschlusspunkt Jennepeterstraße zu realisieren. Eine östliche Anbindung des Seniorenheimes entlang der rückwärtigen Gartenbereiche der Häuser Jennepeterstraße Nr. 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 Gartenbereiche 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: 10	nein: 0	Enth.: 3	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: 11	nein: 0	Enth.: 2	ja:	nein:	Enth.:

Gebäude im Landschaftsbild

Bei dem Seniorenzentrum handelt es sich um einen Sonderbau, also ein 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: 8	nein: 1	Enth.: 4	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 einer maximal zulässigen Grundflächenzahl zu regeln.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 1	Enth.: 2	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.

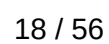
Unabhängig davon beabsichtigt er, einen Bauantrag für die Bebauung der Grundstücksfläche südlich der vorgeschlagenen neuen Erschließungsstraße zu stellen.

[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 Nr. 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 Gartenbereiche 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 entschieden, die Zufahrt allein über den Anschlusspunkt Jennepeterstraße zu realisieren. 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 Nr. 41 bis in Richtung Rettungswache abzusehen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 11	nein: 0	Enth.: 2	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.

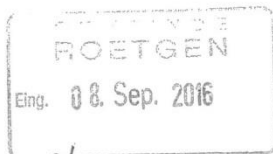
Die sicherheitstechnische Bewertung (Gefährdungsbeurteilung) des Gefahrenbereiches dieser Schießstätte ergab, dass der Gefahrenbereich bereits unmittelbar (bis max. 2 m) hinter dem Geschossfangkasten endet. Einerseits sind Personen hinter dem Kasten nicht gefährdet und andererseits kann niemand in die Geschossflughahn 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

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 an Christi Himmelfahrt
feiern. Siehe Anlage!

Meine Verbesserungsvorschläge:

Seniorenzentrum mit Niederemmer
erschließen über Rosentalkstr. zur Bundesstr.
schnell zu erreichen - direkte Verbindung zur
Bundesstr. 1/2) Altes Seniorenzentrum Bundesstr. und dort

Name:
Straße:
Wohnort:

Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

ein neues
mit
Grund-
stück? auf
Freizeit? Gehörlose?
und Erweck
Seniorenzu-
Direkt an
der Bundes-
Besser geht
nicht!

Stellungnahme Bürger 3:

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

Es wird vorgeschlagen, das Seniorenzentrum über den Wiedeveenn 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 / Wiedeveenn, 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, die Anregung, das Seniorenzentrum über den Wiedevonn anzubinden, zurückzuweisen.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 11	nein: 0	Enth.: 2	ja:	nein:	Enth.:

Ausbau Standort Bundesstraße

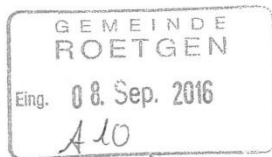
Durch die Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums entstehen günstige Verbundeffekte zwischen dem bestehenden Seniorenheim und den zukünftigen Nutzungseinheiten. Im Hauptgebäude befinden sich Wohnpflegeplätze für Pflegbedürftige und Tagespflegeplätze sowie in den separaten Gebäuden Eigentumswohnungen 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, den 05.09.2016

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:

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 eingeengt, wenn Ambulanzen 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 Lärmbelästigung.

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 neu geordneten Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 11	nein: 0	Enth.: 2	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.

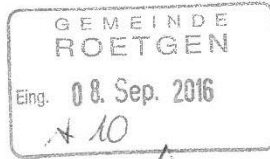
Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	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 hätten die meisten „Neueigentümer“ ihr Grundstück im Wiedevonn II wahrscheinlich nicht erworben. Das ist das Resume 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): [REDACTED]

Straße: [REDACTED]

Wohnort: [REDACTED]

Unterschrift(en): [REDACTED]

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. 11 sollen 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 Wiedeveenn

Auf dem Gelände des Seniorenzentrums sind 55 Stellplätze geplant. Die Anordnung der Stellplätze wurde neu geplant und 10 Stellplätze dem Wohnhaus 1 unmittelbar zugeordnet. Es ist nicht mit einer wesentlichen Verkehrserhöhung im Wiedeveenn 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 Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 11	nein: 1	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme Bürger 6 mit Schreiben vom 07.09.2016

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen



Roetgen, den 07.09.2016

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

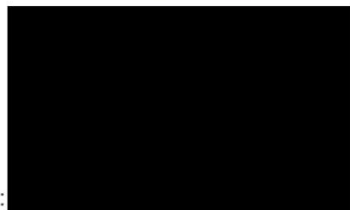
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Seniorenzentrum“ 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zu der Planung möchte ich folgendes sagen:

Was mir gefällt:

Was mir nicht gefällt: Da zum westlichen Gebäude eine Zufahrt fehlt, befürchte ich, dass der vorgesehene Fußweg, der sofort am Grundstück vorbei führt, später als Zufahrt für die dortigen Anwohner- eventuell als Feuer- und Rettungsweg benutzt wird. (In der Bauphase auch für Baufahrzeuge)
Auch der vorgesehene Generationenplatz stellt für mich eine große Lärmquelle dar und somit eine Belastung (der Weg führt an 2 Grundstücks-
Meine Verbesserungsvorschläge: seitlich vorbei)

Name:
Straße:
Wohnort:



Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme Bürger 6:

Es wird befürchtet, dass der vorgesehene Fußweg im Westen bei Realisierung als Zufahrt für die dortigen Anwohner, eventuell sogar als Feuer- und Rettungsweg, benutzt wird. (In der Bauphase auch für Baufahrzeuge.)

Es wird angemerkt, dass der geplante Generationenplatz eine große Lärmquelle darstellt und somit eine Belastung ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Westlicher Fußweg

Der Fußweg zwischen dem westlichen Wohnhaus der Seniorenresidenz und der zukünftigen Wohnbebauung wird als solcher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wurde die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung festgesetzte Wohnbebauung aufgenommen und wieder als solche festgesetzt, so dass der Fußweg nicht mehr entlang der privaten Gärten verläuft. Der festgesetzte befahrbare Fußweg dient nicht als Rettungsweg und Feuerwehrezufahrt. Der Rettungswagen hat die Möglichkeit, den nördlich gelegenen Zugang des Wohnhauses 1 anzufahren. Die Feuerwehr wird sicherlich im Notfall einen vorhandenen Fußweg befahren. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Wegeverbindung während der Bauphase als Baustellenzufahrt befahren wird. Die Bauphase ist jedoch zeitlich begrenzt und muss als solche geduldet werden.

Beschlussvorschlag:

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

Lärmbelastungen durch den geplanten Generationenplatz

Die Errichtung eines Generationenplatzes dient dem Gemeinwohl. Er dient nicht der Durchführung von großen Veranstaltungen, sondern vielmehr als Platz mit Aufenthaltsqualität, an dem sich die Bewohner des Seniorenzentrums mit jungen Familien aus der Umgebung oder auch ihren eigenen Familien begegnen sollen. Daher ist von großen Lärmbelastungen nicht auszugehen, zumal eine Nutzung in der Regel nur tagsüber erfolgt und eine soziale Kontrolle durch die benachbarte Seniorenanlage gegeben ist. Kinderlärm in Form von spielenden Kindern ist nicht auszuschließen. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12. OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielflächen oder ähnlichen Einrichtungen keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Geräusche spielender Kinder seien Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Kinderlärm steht damit unter allgemeinem Toleranzgebot der Gesellschaft.

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme Bürger 7 mit Schreiben vom 07.09.2016

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

Roetgen, den 7.9.2016

**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:

Siehe beigefügtes Schreiben / Stellungnahme

Was mir nicht gefällt:

Meine Verbesserungsvorschläge:

*Parkeinplätze & Anfahrtswege
Grundstückseinfriedung
Durchführungsvertrag, Betriebskonzept
Sonstiges*

Name:
Straße:
Wohnort:

Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Bürgermeister der Gemeinde Roetgen
Hr. Jorma Klauss
ZUSATZ
Hauptstraße 55
52159 ROETGEN

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

Datum: 07.09.2016

Sehr geehrter Herr Klauss,

- zum Anlass der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes – Erweiterung Seniorenzentrum – möchte ich mit diesem Schreiben Stellung beziehen.

Im Vorfeld möchte ich grundsätzlich feststellen, dass ich die Erweiterung des Seniorenzentrums begrüße und mit Ihnen übereinstimme, dass dieses Projekt eine positive Wirkung für die Gemeinde Roetgen entfalten kann.

Ganz in diesem Sinne bitte ich meine Anregungen und Forderungen dahingehend zu verstehen, dass es bei Projekten dieser Größe darum geht, Fehler im Vorfeld zu vermeiden und die notwendigen, negativen Beeinflussungen der Gemeinde auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Parkplätze und Anfahrtswege

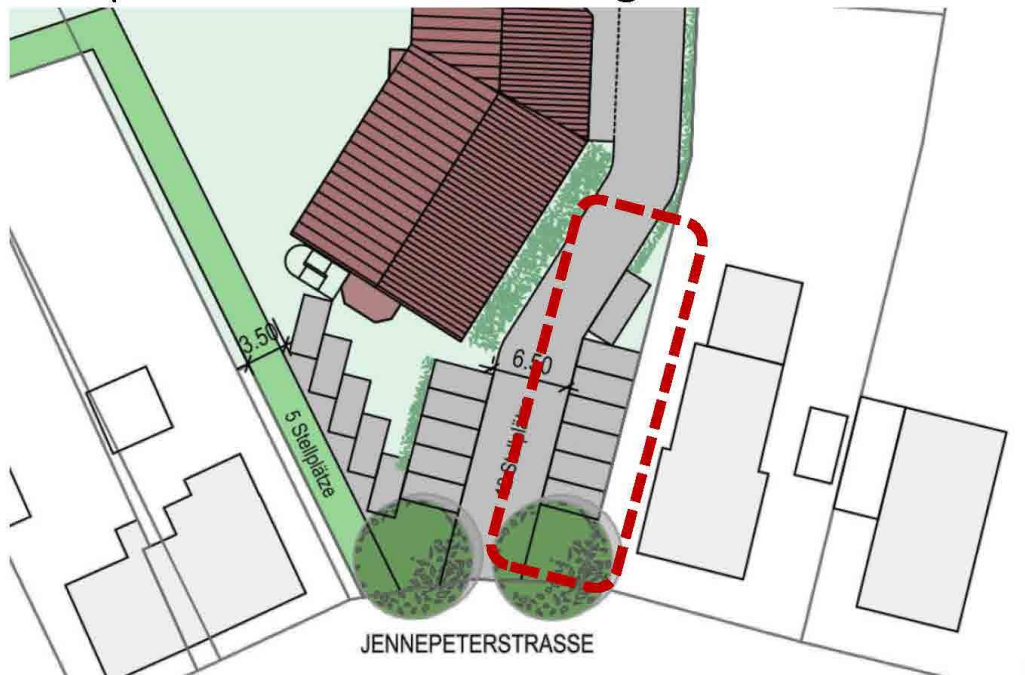


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Vorhaben und Erschließungsplan "Roetgen Seniorenzentrum" 210 VE 01, BKI mbH, 06.07.2016

Südöstliche Parkplätze

Wie Abbildung 1 zu entnehmen ist, wird geplant die derzeitigen Parkplätze im Süden des Bestandsgebäudes bis auf die östliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 184 (Jennepeterstr. 41 und 41a) zu verschieben. Gleiches gilt für Anfahrt zwischen den Parkbuchten. Dieser Verlagerung fällt die derzeitige Grünfläche, welche als optische und auch räumliche Trennung der beiden Grundstücke dient zum Opfer.

Forderung

Eine Neugestaltung der südöstlichen Parkplatzgestaltung findet nicht statt.

Begründung

Die geplante Gestaltung der südöstlichen Parkplätze hat keine Mehrung der Parkplätze an dieser Stelle zur Folge. Der Sichtschutz zwischen der Flur 184 und dem Betriebsverkehr des Seniorenzentrums entfällt ersatzlos und der Verkehr rückt bis auf 3 Meter an das Wohnhaus Jennepeterstr. 41 und 41a heran. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung wird durch den vermeintlichen Nutzen nicht gerechtfertigt.

Zufahrtsweg

Der derzeitige einzige Zugang zu den Bestandsgebäuden sowie allen geplanten Erweiterungen führt über die Jennepeterstraße an der Grenze der Flurstücke 822 (Seniorenzentrum) und 184 (Jennepeterstr. 41 und 41a) entlang. In seiner derzeitigen Gestaltung existiert als Abgrenzung der beiden Grundstücke ein zwischen 0,5 und 2 Meter breiter Grünstreifen über welchen auch die Niveauunterschiede (bis zu 1,5 Meter) ausgeglichen werden. Dieser Grünstreifen ist größtenteils mit Hecken bepflanzt und dient als Sicht- und Lärmschutz.

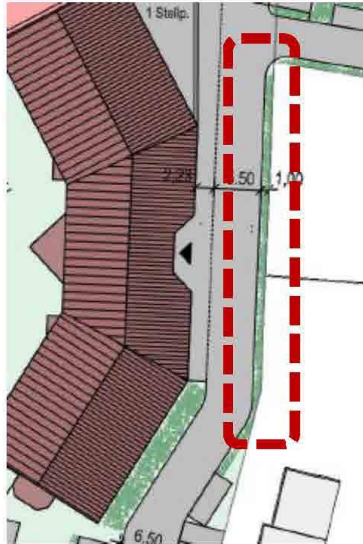


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Vorhaben und Erschließungsplan "Roetgen Seniorenzentrum" 210 VE 01, BKI mbH, 06.07.2016

Die vorliegende Planung lässt die Absicht vermuten, den Anfahrtsweg bis auf die Grundstücksgrenze zu erweitern.

Forderung

Die geplante Neugestaltung des Anfahrtsweges findet nicht statt.

Begründung

Ohne wesentlichen Zugewinn an Breite des Zufahrtsweges, welcher an seiner engsten Stelle auch durch diese Maßnahme nicht erweitert werden kann, gehen Sicht- und Lärmschutz zum angrenzenden Wohnhaus Jennepeterstr. 41 und 41a verloren. Auch unter vollständiger Nutzung der zur Verfügung stehenden Breite bis zur Grundstücksgrenze kann es nach wie vor nicht gelingen einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Zur Erläuterung: Die Personenanfahrt, welche auch von Rettungsdiensten, Bestattungsunternehmen, Großraumtaxis, etc. genutzt wird, liegt in der Mitte des Bestandsgebäudes (in obigem Planausschnitt mit einem schwarzen Pfeil gekennzeichnet). Während einer Anlieferung ist es bereits heute nicht möglich diese Engstelle mit einem PKW zu passieren. Genau an dieser Stelle steht auch unter kompletter Ausdehnung auf die Grundstücksgrenze nicht ausreichend Platz zur Verfügung um diesen Umstand zu beheben.

Eine Ausdehnung der Zufahrt bis auf die Grundstücksgrenze mit einem vertikalen Ausgleich des Niveauunterschieds wie auch dem Wegfall der existierenden, abgrenzenden Bepflanzung hätte keinen erkennbaren Nutzen, welcher der Beeinträchtigung gegenübergestellt werden könnte.

Südwestliche Parkplätze

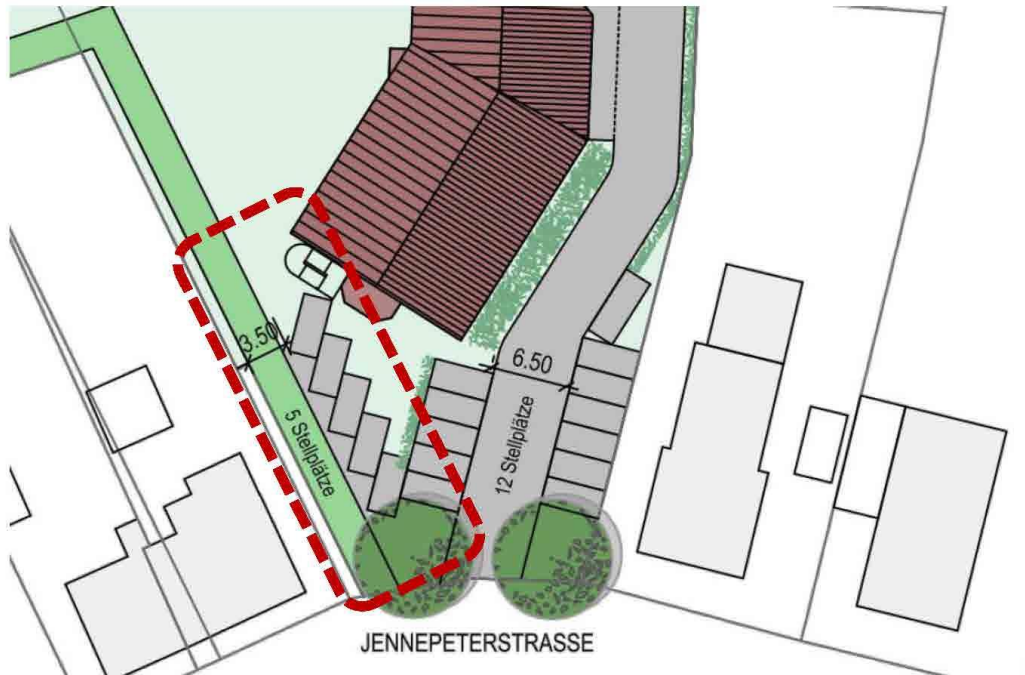


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Vorhaben und Erschließungsplan "Roetgen Seniorenzentrum" 210 VE 01, BKI mbH, 06.07.2016

Die Planung sieht ebenfalls eine Neugestaltung der südwestlichen Parkplätze zum Zwecke des Zugewinns von 4 Stellplätzen vor. Hierzu wird eine zweite Grundstückanfahrt westlich in Kombination mit dem Fußweg zum Generationenplatz vorgesehen. Die zweite Anfahrt zu den 5 neuen Stellplätzen (hierfür fällt ein Stellplatz des Bestands weg) wird räumlich von der Hauptanfahrt durch einen großen Baum getrennt.

Hinweis/Anmerkung

Neben dem Umstand, dass hier ebenfalls die Parkplätze mit der damit einhergehenden Belastung näher an das Flurstück 37 heranrückt, wird auch die Rettungszufahrt zum westlichen Teil des Bestandsgebäudes, zum westlichen Teil des als „SENIORENHEIM“ gekennzeichneten Neubaus sowie die generelle Anfahrt zum Neubau „HAUS1“ auf 3,50 Meter beschränkt. Die Einfahrt der Rettungs-

mittel kann aufgrund der geringen Kurvenradien nur noch aus östlicher Richtung aus der Jennepeterstraße erfolgen. Zusätzlich umfassen die Parkplätze nahezu vollständig den sekundären Rettungsweg der Feuerleiter am südlichen Ende des Bestandsgebäudes.

Die zur Nutzung dieser Parkplätze zwingend erforderliche Räumung dieser Anfahrt im Rahmen des Winterdienstes kann nur mit Ablagerung des Schnees im Gartenbereich erfolgen, da keine Wendemöglichkeit besteht. So das ausstehende Brandschutzgutachten diese Fläche jedoch als Feuerwehreinfaahrt vorsieht, bestehen keine alternativen Möglichkeiten zur ganzjährigen Nutzung der Parkflächen. Es darf auch angezweifelt werden, ob die Nähe der Parkplätze zum sekundären Rettungsweg brandschutztechnisch abgenommen werden können.

■ Durch eine Zweiteilung der Grundstücksanfahrt – zudem im Kurvenbereich der Jennepeterstraße – steht eine Erhöhung des Risikos von Verkehrsbeeinträchtigungen zu befürchten.

Es sollte daher überlegt werden, ob der Zugewinn von 4 Parkplätzen die erhöhten Risiken und Beeinträchtigungen rechtfertigt.

Alternative Zuwegung

■ Wie bereits in den vorigen Punkten ausgeführt, bildet die einzige Zufahrt zu allen Gebäuden des Seniorenwohnheims eine verkehrstechnische Engstelle für:

- Zufahrt zum derzeitigen Haupteingang „BESTAND“, „SENIORENHEIM“ und „HAUS1“
 - Bewohner, Angehörige, Besucher, Mitarbeiter, etc.
 - Taxis, Rettungsdienst, ambulante Hilfsdienste, Kleinlieferungen, Handwerker, etc.
- Lieferverkehr zum Versorgungseingang
 - Wäsche, Lebensmittelver- und Entsorgung, medizinischer Bedarf
- Zufahrt zum Eingang des Gebäudes „HAUS2“
 - Bewohner, Angehörige, Besucher, Mitarbeiter, etc.
 - Patienten der ambulanten Pflege
 - Taxis, Rettungsdienst, ambulante Hilfsdienste, Kleinlieferungen, Handwerker, etc.
- Zufahrt zum neuen Parkplatz im Osten
- Sowie vorübergehend den gesamten Baustellenverkehr bei der Durchführung des Bauvorhabens

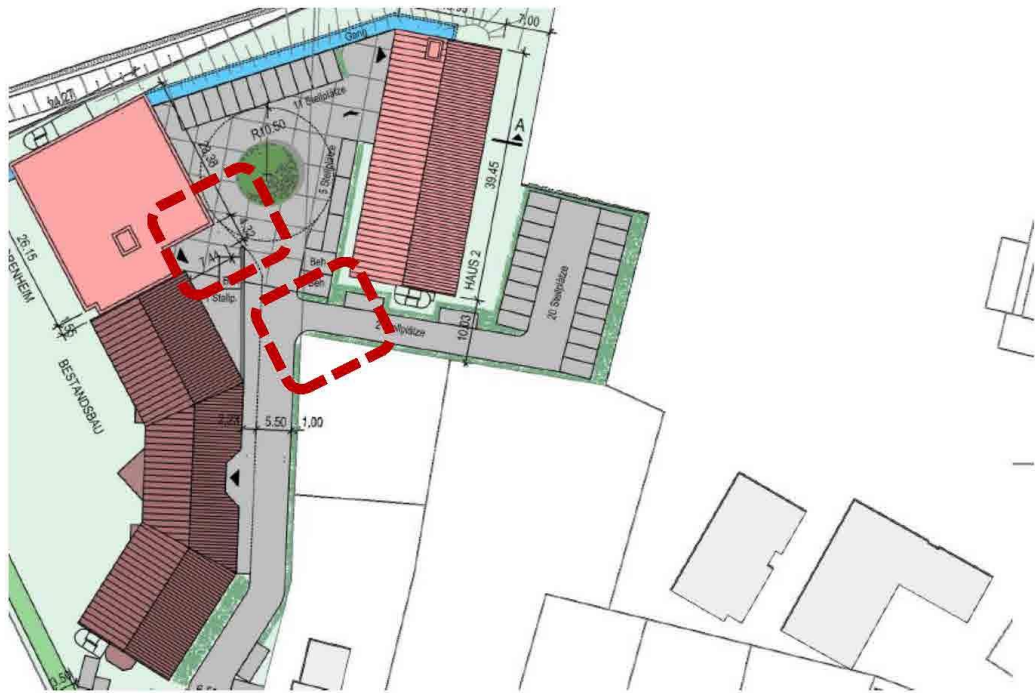


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Vorhaben und Erschließungsplan "Roetgen Seniorenzentrum" 210 VE 01, BKL mbH, 06.07.2016

Die Anfahrt zum Versorgungseingang wird dabei aufgrund des Niveauunterschieds durch eine Mauer in Nord-Süd-Richtung von der Zufahrt getrennt. Der sich hierdurch ergebende Kurvenradius, wie auch der der Verbindung vom östlichen Parkplatz zur Hauptanfahrt verhindert die Nutzung durch größere Fahrzeuge. Gleichzeitig steht zu befürchten, dass aufgrund dieser räumlichen Beschränkungen der Lieferverkehr mittels größerer Fahrzeuge ohne Wendemöglichkeit das Gelände des Seniorenwohnheims rückwärts verlassen muss. Sicher erscheint, dass bei vollständiger Nutzung der im Wendekreis angesiedelten Parkplätze die Notwendigkeit zu Rangiermanövern eine zügige An- und Abfahrt verhindert. Somit ist – wie aktuell bereits in sicherlich geringerem Ausmaß – mit erheblichen Behinderungen bei der An- und Abfahrt zu rechnen, bis hin zu Rückstaus des Verkehrs über die Einfahrt Jennepeterstraße hinaus.

Darüber hinaus verhindert der Kurvenradius am Abzweig zum östlichen Parkplatz die Anfahrt schwerer Rettungsmittel auf die östliche Seite des Gebäudes „HAUS2“. Ob hierfür eine Notwendigkeit besteht bleibt den Ausführungen des Brandschutzgutachtens vorbehalten.

Letztendlich wird mit den zwei parallelen Zufahrten zum Seniorenwohnheim über die Jennepeterstraße die bereits angespannte Situation dort weiter verschärft.

Forderung

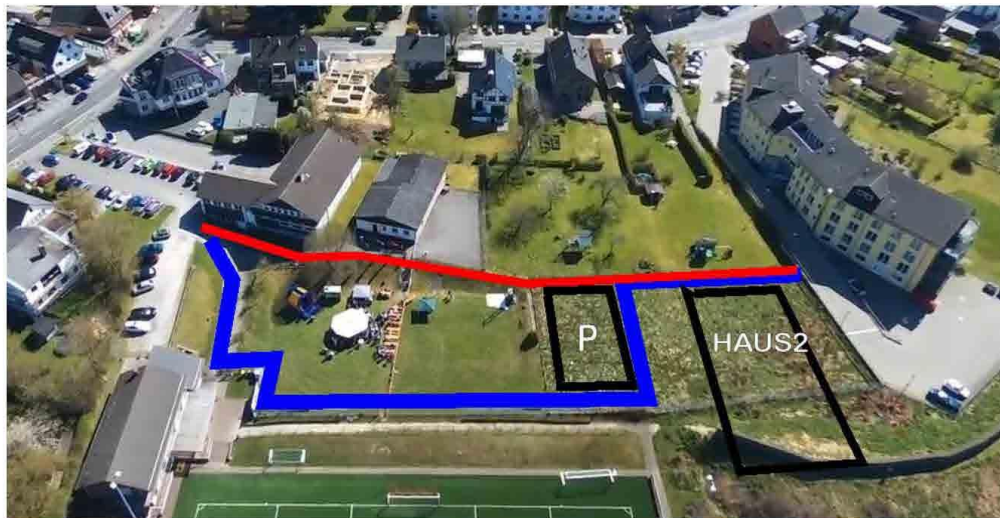


Abbildung 5 - Luftbildaufnahme aus Richtung Nord, ROUNT GmbH, 2016

Für einen reibungslosen Betrieb sowie für die Berücksichtigung der oben angeführten Risiken und Beeinträchtigungen ist die Planung einer alternativen Hauptzufahrt unerlässlich.

Da eine Anbindung des Seniorenwohnheims politisch nicht gewollt und in ihrer möglichen Ausprägung Beeinträchtigungen für eine Vielzahl von Anwohnern – insbesondere im Neubaugebiet „Wiedevenn“ bedeuten würde, steht nur die Alternative einer Anbindung vom Osten her zur Disposition.

Eine derartige Anbindung des Parkplatzes („P“) an den existierenden Parkplatz vor der Feuerwehr ist prinzipiell in zweierlei Art möglich.

In Abbildung 5 rot markiert ist die Alternative entlang der existierenden Zuwegung im Norden der Feuerwehr entlang des Schützenheims sowie zwischen den beiden südlichen Flurstücken 866 und 858 sowie dem Flurstück, welches dem Seniorenzentrum zur Bebauung durch „HAUS2“ sowie dem östlichen Parkplatz verkauft werden soll.

Blau markiert ist eine zweite Alternative, welche auf der Zuwegung zum Sportheim verläuft und von dort auf der Grenze von Fußballplatz und der Wiese des Schützenvereins bis zum östlichen Parkplatz führt.

Für beide Alternativen gilt es besonders die Interessen des Schützenvereins bezüglich der Erreichbarkeit der Wiesenfläche sowie der Durchführbarkeit der Veranstaltungen des Vereins Rechnung zu

tragen. Da es bei der Ausgestaltung des östlichen Parkplatzes zu einer notwendigen Neubewertung der Risiken des „Adlerschiessens“ kommen wird, ist in diesem Rahmen auch dieses Thema zu inkludieren und finanziell zu bewerten. Es steht außer Frage, dass dem Schützenverein jedwede finanziellen Belastungen zugemutet werden können. Dies schließt auch die eventuell erforderliche Neugestaltung der Schiessanlage mit ein.

Begründung

■ Eine alternative Zufahrt zum Seniorenwohnheim würde ein Einbahnstraßenkonzept ermöglichen, welches die angeführte Engstelle des Begegnungsverkehrs am Haupteingang des Gebäudes erheblich entlasten würde. Weiterhin würden sich Rangierbetrieb und Beeinflussungen des fließenden Verkehrs auf der Jennepeterstraße auf ein Minimum reduzieren lassen.

■ Die östlichen Teile des Gebäudes „HAUS2“ könnten auch von größeren Rettungsgeräten problemlos angefahren werden, ebenso bietet sich dem temporären Baustellenverkehr eine wesentlich bessere Zufahrtmöglichkeit zum Gelände des Seniorenheims. Durch die bauliche Ausführung lassen sich die Behinderungen des Schützenheims auf ein Minimum reduzieren. Zusätzlich entsteht dem Schützenverein der Vorteil, dass auch die Zufahrt zu seinem Gebäude ohne die Behinderungen des Gegenverkehrs ermöglicht wird.

Durch eine entsprechende Ausführung wird das Seniorenzentrum durch diese Anbindung auch fußläufig an das Ortszentrum Roetgens angebunden, so dass auch die Anfahrt mittels Rollstuhl zu Post, Apotheke, Buchhandlung, etc. ohne die Wagnisse des der stark befahrenen Jennepeterstraße möglich wird.

Erfolgt die Anfahrt über den Parkplatz der Feuerwehr, so werden fehlgeschlagene Versuche der Parkplatzsuche auf dem östlichen Parkplatz durch die verfügbaren Plätze des öffentlichen Parkplatzes gepuffert. Das Risiko der Verkehrsbelästigung durch „Parkplatztourismus“ wird dadurch auf ein Minimum eingedämmt und die Parkplatzkapazität des Seniorenheims indirekt angehoben.

Würde man das Niveau des östlichen Parkplatzes auf das Niveau der Wiese des Schützenvereins absenken würde die Möglichkeit einer größeren Ausgestaltung des östlichen Parkplatzes mit verminderter, optischer Präsenz im Ortsbild bestehen.

So seitens der Anrainer (Flurstücke 866 und 858) die Möglichkeit eingeräumt wird, einen Streifen der Flurstücke für die Gestaltung der Zuwegung zu veräußern oder zumindest für die Randbebauung (Begrünung, Abgrenzung, Einzäunung, etc.) zur Verfügung zu stellen, könnte die Parkplatzkapazität weiter gesteigert werden.

Mit einem entsprechenden Betriebskonzept des Seniorenheims, welches die planbaren Anfahrten des Seniorenheims in den Tagesrandzeiten auf diese alternative Anfahrt beschränkt und nur in den

Hauptzeiten eine Einbahnstraßenregelung vorsieht, würden die Belastungen von Anwohnern auf ein Minimum reduziert werden. Entlang der Zuwegung liegen neben einem gewerblich genutzten Haus lediglich Feuerwehr und Schützenheim.



Abbildung 6 - Alternative Zufahrt Nr. 1, Luftbild, StädteRegion Aachen, Kataster- und Vermessungsamt, 2016

Es bleibt ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass den Interessen des Schützenvereins bei der Ausgestaltung dieser alternativen Zufahrt besonders Rechnung getragen werden muss um den Nutzen dieser Alternative nicht durch Beeinträchtigungen seitens des Vereins zu gefährden.

Grundstückseinfriedung

Ausgangssituation

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Grundstückseinfriedungen für den Sicht- und Lärmschutz und somit die Beeinträchtigungen der unmittelbaren Anwohner des Seniorenzentrums verdient dieser Aspekt besondere Würdigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Forderung

- Die Grundstückseinfriedungen zu den direkt angrenzenden Grundstücken mit Wohnbebauung ist mit den Besitzern dieser Grundstücke individuell zu regeln. Diese Regelungen finden als Bestandteil Einzug in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Speziellen sind dies Regelungen zu:
 - Art der Grundstückseinfriedung (bauliche Parameter, Höhe, Breite, Ausführung, etc.)
 - Art des Ausgleichs vorhandener Niveauunterschiede
 - Art der verwendeten Materialien und/oder Pflanzen

Begründung

Aufgrund der Individualität und Subjektivität der empfundenen Beeinträchtigung wie auch der unterschiedlichen Teile des Bauvorhabens:

- Generationenplatz
- Grünfläche
- Gebäude
- Parkplätze
- Anfahrten

ist eine allgemeingültige und gleichlautende Regelung zur Art der Grundstückseinfriedung wenig zielführend und ungeeignet um eine möglichst breite Akzeptanz bei den Anrainern zu schaffen. Daher ist es notwendig sich mit den einzelnen Interessen diesbezüglich auseinanderzusetzen und dieser individuell zu regeln insofern diese Regelungen sich nicht vollständig, konzeptionell widersprechen.

Durchführungsvertrag, Betriebskonzept

Im Rahmen des, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Durchführenden abzuschließenden Durchführungsvertrags sollten die folgenden, notwendigen Bestimmungen eines Betriebskonzeptes verpflichtend vereinbart werden.

Bauphase

Die im Rahmen der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendigen Baumaßnahmen sind auf das Zeitfenster von montags bis freitags 7 bis 19 Uhr zu beschränken. An Feiertagen wie an Wochenenden finden keine Bautätigkeiten des Tief- und Hochbaus statt.

Dies gilt auch für damit in Verbindung stehende Liefer- und sonstige Verkehre.

Betrieb

Alle planbaren Verkehrsbewegungen (Lieferverkehr, Mitarbeiter, Personentransporte, etc.) finden im Betrieb des Seniorenzentrums ausschließlich in der Zeit zwischen 6 und 20 Uhr statt. An Wochenenden und Feiertagen findet eine entsprechende Einschränkung des Zeitfensters auf den Zeitraum von 8 bis 18 Uhr mit Ausnahme der Mitarbeiter Anwendung.

Im Zeitraum von 6 bis 8 sowie von 18 bis 20 Uhr (Montag bis Freitag) findet die An- und Abfahrt ausschließlich über die alternative Anfahrt (siehe voriger Abschnitt) statt.

Der diskutierte, vorhabenbezogene Bebauungsplan in seiner vorgelegten Version sieht eine Konzentration der Gebäude, Zufahrten und Parkflächen zu Lasten der östlichen Anwohner und Anlieger des Seniorenwohnheims im Verhältnis zu den Vorversionen vor.

Aus meiner persönlichen Sicht ist dies im Interesse einer größeren Gemeinschaft insofern akzeptabel als daraus nicht weitere Belastungen nach dem Prinzip des „schwächsten Widerstands“ entstehen.

Auch bitte ich das dem Vorhaben entgegengebrachte Verständnis der am stärksten Betroffenen bei der Bewertung der vorliegenden Forderungen und Hinweise zu berücksichtigen, da diese geeignet sind die Beeinträchtigungen erheblich zu reduzieren ohne dass davon Nutzenpotentialen erheblich beeinträchtigt werden.

Stellungnahme Bürger 7:

Südöstliche Parkplätze

Es wird kritisiert, dass im Bereich der Einfahrt Jennepeterstraße Grünflächen zugunsten der geplanten Stellplätze entfallen. Damit würde auch die Abschirmung zu der Nachbarbebauung Jennepeterstraße Nr. 41 und Nr. 41a wegfallen und der Verkehr bis auf 3 m an das Wohnhaus Jennepeterstraße Nr. 41 heranrücken. Dadurch würden keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen, so dass kein Nutzen erkennbar sei.

Zufahrtsweg

Es wird befürchtet, dass der 0,5 bis 2,0 m breite Grünstreifen, über welchen auch der Niveauunterschied (bis zu 1,5 m) ausgeglichen wird, einer Verbreiterung der Zufahrtsstraße mit keinem erkennbaren Nutzen weichen muss. Damit entfele der Sicht- und Lärmschutz.

Südwestliche Parkplätze

Es wird kritisiert, dass durch die neugeplanten 5 Stellplätze im Zufahrtsbereich Jennepeterstraße Beeinträchtigungen für das benachbarte Grundstück Flurstück 37 entstehen, die durch die räumliche Nähe verursacht werden. Es wird befürchtet, dass der Kurvenradius zur westlichen Zufahrt zu klein ist und Feuerwehr- bzw. Rettungswagen deshalb nur aus östlicher Richtung von der Jennepeterstraße kommend in den Weg einbiegen können. Man ist der Meinung, dass für den Winterdienst keine Wendemöglichkeit bestünde und aufgrund dessen die Ablagerung des Schnees durch den Winterdienst im Gartenbereich erfolgen müsse. Sollte diese Fläche als Feuerwehranfahrt genutzt werden, müsse diese frei bleiben von Schneeablagerungen von den Stellplätzen. Aufgrund dessen könnten diese nicht geräumt werden und eine Nutzung der Stellplätze sei im Winter nicht möglich. Darüber hinaus wird angezweifelt, dass die Nähe der Parkplätze zum sekundären Rettungsweg brandschutztechnisch abgenommen werde.

Durch eine Zweiteilung der Grundstücksanfahrt sei eine Erhöhung des Risikos von Verkehrseinträchtigungen zu befürchten.

Alternative Zuwegung

Es wird angemerkt, dass die Enge der Anfahrt zum Versorgungseingang und der sich durch Enge und Niveauunterschied ergebende Kurvenradius im Bereich des Versorgungseinganges und der Verbindung vom östlichen Parkplatz zur Hauptanfahrt, eine Nutzung durch größere Fahrzeuge einschränkt. Es wird befürchtet, dass aufgrund dieser räumlichen Beschränkungen der Lieferverkehr mittels größerer Fahrzeuge ohne Wendemöglichkeit das Gelände des Seniorenwohnheimes rückwärts verlassen müsste. Man gehe davon aus, dass bei vollständiger Nutzung der im Wendekreis angesiedelten Parkplätze die Notwendigkeit zu Rangiermanövern eine zügige An- und Abfahrt verhindert. Dies führe bis hin zu Rückstaus des Verkehrs über die Einfahrt Jennepeterstraße hinaus. Es wird befürchtet, dass der Kurvenradius am Abzweig zum östlichen Stellplatz die Anfahrt schwerer Rettungsmittel auf die östliche Seite des Wohnhauses 2 verhindere. Als Alternative zur Entlastung wird eine weitere Erschließung in Richtung Osten zur Hauptstraße vorgeschlagen. Hier könnte es zwei Optionen geben: Option eins stelle eine Erschließung entlang der existierenden Zuwegung im Norden der Feuerwehr entlang des Schützenheims sowie zwischen den beiden südlichen Flurstücken 866 und 858 dar. Darüber hinaus wäre eine Zuwegung zum Sportheim möglich, welche auf der Grenze des Fußballplatzes und der Wiese des Schützenvereins bis zum östlichen Parkplatz verlaufe. Durch eine alternative Zufahrt zum Seniorenzentrum könne ein Einbahnstraßenkonzept ermöglicht werden, welches den Begegnungsverkehr am Haupteingang entlasten würde. Des Weiteren wäre das Seniorenzentrum über die weitere Erschließung auch fußläufig an das Zentrum Roetgens angebunden, so dass auch die Erreichbarkeit mittels Rollstuhl zur Post etc. möglich ist.

Grundstückseinfriedungen

Es wird vorgeschlagen, Grundstückseinfriedungen individuell mit den Nachbarn zu regeln.

Durchführungsvertrag, Betriebskonzept

Es wird weiterhin vorgeschlagen, in einem Durchführungsvertrag ein Betriebskonzept festzulegen. In diesem solle geregelt sein, dass die notwendigen Baumaßnahmen lediglich von montags bis freitags in der Zeit von 7 bis 19 Uhr durchgeführt werden dürfen und dass an Feiertagen und am Wochenende keine Bauarbeiten stattfinden. Dies wird auch für Liefer- und sonstige Verkehre gefordert. Darüber hinaus besteht der Wunsch, dass alle planbaren Verkehrsbewegungen (Lieferverkehr, Mitarbeiter, Personentransporte, etc.) ausschließlich in der Zeit zwischen 6 und 20 Uhr sowie an Wochenend- und Feiertagen zwischen 8 und 18 Uhr stattfinden. Im Zeitraum von 6 bis 8 und von 18 bis 20 Uhr solle die Abfahrt nur über die alternative (s.o.) Erschließung stattfinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Südöstliche Parkplätze

Im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 03.05.2016 wurde seitens der Politik entschieden, dass eine Anzahl von 56 Stellplätzen auf dem Grundstück des Seniorenzentrums nachgewiesen werden muss. Aufgrund der räumlichen Enge konnten nur 55 Stellplätze nachgewiesen werden. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens kann aufgrund dessen auf die Stellplätze im südöstlichen Zufahrtsbereich nicht verzichtet werden. Die Hochbauplanung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Zu den Grundstücksgrenzen Jennepeterstraße Nr. 41 bleibt die Grünfläche zwischen der Stellplatzanlage bzw. der Zufahrt zur Grundstücksgrenze mit 0,80 m - 1,00 m bzw. 1,25 m erhalten. Zur Grundstücksfläche Jennepeterstraße Hausnr. 37 bleibt ein ca. 1,00 m breiter Grünstreifen bestehen bzw. der Verlauf der bereits vorhandenen Mauer.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen und die Grünflächen zu den benachbarten Grundstücken zu erhalten.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	ja:	nein:	Enth.:

Zufahrtsweg

Der bestehende Zufahrtsweg bleibt in seiner ursprünglichen Breite inklusive Böschung mit Grünstreifen erhalten

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung zu folgen und den bestehenden Zufahrtsweg in seiner ursprünglichen Breite inklusive Böschung mit Grünstreifen zu erhalten.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 11	nein: 0	Enth.: 2	ja:	nein:	Enth.:

Südwestliche Parkplätze

Das Stellplatzkonzept wurde überarbeitet. Die ursprünglich geplanten 10 Stellplätze im östlichen Zufahrtbereich Jennepeterstraße wurden überplant. Hier verbleiben lediglich vier Stellplätze. Die darüber hinaus benötigten Stellplätze wurden im hinterliegenden Grundstücksbereich nachgewiesen. Die Räumung der Parkplätze im östlichen Bereich erfolgt durch mechanische Schneeschieber, so dass eine Nutzung der Stellplätze auch im Winter möglich ist. 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.

Im Bauausschuss am 03.05.2016 wurde seitens der Politik eine Erschließung des Plangebiets über die Straße Am Sportplatz und das Gebiet Wiedevonn abgelehnt, um die Bewohner des Gebiets Wiedevonn nicht durch zusätzliche Verkehre zu belasten. Aufgrund dessen erfolgt die Erschließung des Plangebiets ausschließlich über die bestehende Zufahrt an der Jennepeterstraße. Der Anschluss an die Jennepeterstraße mit seiner Zweiteilung der Grundstücksanfahrt wurde seitens des Verkehrsplaners geprüft und geplant. Es wird nicht von einem erhöhten Risiko von Verkehrsbeeinträchtigungen ausgegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Alternative Zuwegung

Der Zufahrtsbereich entlang des Bestandsgebäudes der derzeitigen Seniorenresidenz stellt bereits heute eine Engstelle dar. Der Verkehr auf dieser Zufahrt und damit auch der Zulieferverkehr hat bisher ausreichend funktioniert. Zwischen der Erweiterung des Bestandsgebäudes und dem Wohnhaus 2 ist eine Wendeanlage geplant, die u.a. auch für die Feuerwehr und dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichend ist. Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr wurde im Vorfeld mit der Feuerwehr und dem Bauordnungsamt abgestimmt und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Demnach ist davon auszugehen, dass auch die Lieferfahrzeuge, die bisher die Seniorenresidenz angefahren haben, damit eine ausreichende Wendemöglichkeit haben.

Die Zufahrt zu der östlichen Stellplatzanlage wurde geprüft und ist ausreichend für einen Transporter / Wohnmobil mit einer Länge von 6,90 m.

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 Nr. 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 Gartenbereiche 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.

Da auf die vorgeschlagene östliche Anbindung verzichtet wurde, werden die Belange des Schützenvereins bezüglich einer Beeinträchtigung durch eine solche Anbindung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung zurückzuweisen und von einer östlichen Anbindung des Plangebietes abzusehen und die Zweiteilung der Zufahrt Jennepeterstraße beizubehalten.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	ja:	nein:	Enth.:

Grundstückseinfriedungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 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 Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	ja:	nein:	Enth.:

Durchführungsvertrag, Betriebskonzept

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 Regelung der Baustellenabläufe ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Darüber hinaus werden die Betriebsabläufe im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben und damit verbindlich geregelt.

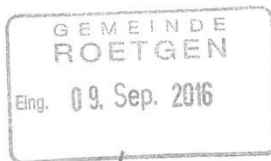
Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Anmerkungen zu folgen und ein Betriebskonzept im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Baustellenabläufe werden in der Baugenehmigung geregelt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 9	nein: 1	Enth.: 3	ja:	nein:	Enth.:

Stellungnahme Bürger 8 mit Schreiben vom 09.09.2016

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen



Roetgen, den 09.09.2016

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:

daß die Stichstraße „Am Sportplatz“ in dem neuen Bebauungsplan zum „Seniorenzentrum“ zählt. Nach dem Kauf der drei einzelnen Grundstücke durch eine Gesellschaft fällt der Grund der Erreichbarkeit der drei einzelnen Grundstücke weg. Da wir ausschließlich über die Stichstraße unsere Garage erreichen können, sehen wir es als notwendig diese Stichstraße auch weiterhin dem Reuegebiet „Am Sportplatz“ zu belassen.

Meine Verbesserungsvorschläge:

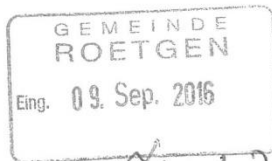
Die Stichstraße wie im alten Bebauungsplan „Am Sportplatz“ zu belassen und aus dem neuen Bebauungsplan zum Seniorenzentrum auszugrenzen!

Name:
Straße:
Wohnort:

Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

An den Bürgermeister
Hauptstraße 55
52159 Roetgen



Roetgen, den 09.09.2016

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 nehmen an, daß die Gebäude durch ihre Höhe und
ihre Dachform zu wichtig erscheinen könnten.
Es könnte durchaus sein, daß das Gebäude im Winter im
den Wintermonaten unser Grundstück beschattet.

Meine Verbesserungsvorschläge:

Das diesen Grund schlagen wir vor, die Dachform des westlichen
Gebäudes zu überdenken und die Dachform eines Krüppel-
Walmdaches zu wählen.

Name:
Straße:
Wohnort:

Unterschrift:

Bitte vollständig und in Druckbuchstaben ausfüllen und unterschreiben!

Stellungnahme Bürger 8:

Es wird kritisiert, dass die Stichstraße Am Sportplatz in das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 aufgenommen wurde. Es wird befürchtet, dass die an die Stichstraße angrenzenden Garagen nicht mehr erreichbar seien, da die Straße dem Plangebiet zugeordnet wurde. Es wird deshalb vorgeschlagen die Stichstraße aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Es wird befürchtet, dass das westliche Wohnhaus I durch seine Höhe und seine Dachform zu wuchtig erscheinen und auch die westlich gelegenen Grundstücke „Wiedevern“ verschatten könnte. Es wird ein Krüppelwalmdach als Dachform bevorzugt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Änderung des Geltungsbereiches / Stichstraße

Die Stichstraße wurde lediglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da die angrenzenden Erschließungswege des Plangebietes üblicherweise in die Planzeichnung mitaufgenommen werden. Gleichzeitig wird durch die Aufnahme in den Geltungsbereich die Stichstraße in Ihrem Bestand gesichert, so dass ihre Funktion erhalten bleibt und damit auch die Zufahrt zu den angrenzenden Garagen sichergestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung zur Änderung des Geltungsbereiches zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 1	Enth.: 2	ja:	nein:	Enth.:

Verschattung / Änderung der Dachform

Nach den Vorgaben der DIN 5034 - 1 gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ferner gilt ein Raum als besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6 Grad in den Raum einfallen können. Zudem gilt ein Wohnraum auch im Winterhalbjahr als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei tiefstehender Sonne im Frühjahr eine Verschattung erfolgt. Aufgrund der Lage der Gebäude zueinander und zu den Himmelsrichtungen und der Entfernung der Gebäude untereinander ist erfahrungsgemäß nicht von einer Verschattung auszugehen, aus der gesundheitliche Bedenken entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung zur Änderung der Dachform zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 10	nein: 0	Enth.: 3	ja:	nein:	Enth.: