

Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen aus der Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 - KiTa Hauptstraße - der Gemeinde Roetgen

Im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“ der Gemeinde Roetgen mit Begründung in der Zeit vom 09.10.2018 bis zum 16.11.2018 beteiligt worden.

Während der Offenlage gingen 3 Stellungnahmen ein, die als Kopie beigefügt sind. Die Gemeinde Roetgen nimmt wie folgt Stellung zu den Fragen und Anregungen:

Präambel:

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Kindertagesplätzen im Gemeindegebiet hat die StädteRegion Aachen den Bau einer weiteren Kindertagesstätte in der Gemeinde Roetgen beschlossen. Die zusätzliche Kindertagesstätte soll im Norden der Gemeinde Roetgen hinter der „alten Schule“ an der Hauptstraße 95 in unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte „Wackelzahn“ errichtet werden. Aufgrund der noch nicht festgelegten pädagogischen Ausrichtung der zukünftigen Kindertagesstätte soll diese, trotz der Nähe zur benachbarten Kindertagesstätte „Wackelzahn“, eigenständig funktionieren. Durch ihre Lage innerhalb einer Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde soll sie zukünftig nicht nur den bestehenden Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb der Gemeinde decken, sondern teilweise auch den Bedarf, der sich voraussichtlich aus der zukünftigen Wohnsiedlung ergeben kann. Von diesem wäre die geplante Kindertagesstätte zukünftig fußläufig erreichbar. Aufgrund der neuen Zielsetzung, an dieser Stelle eine Kindertagesstätte anzusiedeln, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden, um den Bau einer Kindertagesstätte in dieser Größenordnung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dies wurde zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Parallel dazu erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet ebenfalls im vereinfachten Verfahren, um die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen.

Im bisherigen vereinfachten Verfahren konnte gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren ebenfalls nicht erforderlich.

In der Sitzung des Gemeinderates am 26.06.2018 wurde daher die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Gemeinderat beschlossen. Da gleichzeitig beschlossen wurde, die Linde im Zufahrtsbereich der zukünftigen KiTa zu erhalten, musste die Planung angepasst und erneut dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt werden. Dies erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2018. In der Zeit vom 09.10.2018 - 16.11.2018 fand die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 statt.

Im Zuge des Genehmigungsantrages der vorgelagerten Flächennutzungsplanänderung an die Bezirksregierung Köln hat diese darauf hingewiesen, dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht hätte angewendet werden dürfen.

Wegen dieser Empfehlung wird für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 12 ebenfalls ein Wechsel in das Vollverfahren durchgeführt. Dazu wird eine formale Umweltprüfung erstellt und anschließend eine erneute Offenlage durchgeführt. Der Gemeinderat muss die erneute Offenlage im Rahmen des Vollverfahrens beschließen. Auf eine frühzeitige Beteiligung kann im Rahmen des Verfahrenswechsels verzichtet werden, da die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Erörterung der Planungsziele bereits zuvor mit der Offenlage im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgt ist.

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. Stellungnahme B1 vom 12.11.2018.....	6
2. Stellungnahme B2 vom 12.11.2018.....	16
Stellungnahme B2 vom 22.08.2019 im Rahmen der Offenlage der 12. Flächennutzungs- planänderung	21
3. Stellungnahme B3 vom 13.11.2018.....	27

**Übersicht zu den eingegangenen Äußerungen und Erörterungen während der Offenlage
 & Art des Beschlussvorschlags:**

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
1	12.11.2018	Ansiedlung zweier Kindergärten am selben Standort	Zurückweisung	auf S. 11
		Erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich	Zurückweisung	auf S. 11 / 12
		Wesentliche Änderung des Landschaftsbildes aufgrund einer Bebauung in „zweiter Reihe“	Zurückweisung	auf S. 13
		Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebotes zum Schutz der Nachbarn / faire Maßnahmen zur Milderung von Störungen	Zurückweisung	auf S. 14
		Maßnahme zur Entwässerung	Zurückweisung	auf S. 15
		Veränderungen des natürlichen Geländes	Zurückweisung	auf S. 15
2	12.11.2018	Verkehrsaufkommen	Zurückweisung	auf S. 19
		Rechtswidriges Abstellen von Fahrzeugen entlang des Bürgersteiges	Kenntnisnahme	auf S. 19
		Bebauung in „zweiter Reihe“	Zurückweisung	auf S. 20
		Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke zur Vermeidung von Störung auf dem eigenen Grundstück	Zurückweisung	auf S. 20
3	13.11.2018	Konzentration von Kindertagesstätten	Zurückweisung	auf S. 31
		Verkehrsaufkommen	Zurückweisung	auf S. 32

Nr. B	Schreiben vom	Inhalt	Art des Beschlussvorschlags	Seite
		Rechtswidriges Abstellen von Fahrzeugen entlang des Bürgersteiges	Kenntnisnahme	auf S. 32
		Hinterlandbebauung	Zurückweisung	auf S. 33
		Veränderung des Ortsbildes	Zurückweisung	auf S. 34
		Heckenpflanzung / Zaun als Abgrenzung zur Nachbarschaft	Zurückweisung	auf S. 35
		Anschüttungen und Böschungen	Zurückweisung	auf S. 35
		Darstellung einer Mischgebietsfläche zwischen dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte und der bereits dargestellten Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan (benachbarte Grundstücke)	Zurückweisung	auf S. 36

1. Stellungnahme B1 vom 12.11.2018

ENGANG AF
13.11.18

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Roetgen, den 12.11.2018

An den
Bürgermeister der Gemeinde Roetgen
Herrn Jorma Klauss
z.Hd. Frau Sabine Frings
Hauptstr. 55
52159 Roetgen

**Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“
als Eigentümer des Grundstücks Rommelweg 50 sowie Miteigentümer der Grundstücke
Flur 6, Flurstücke 848 und 849
Bezug: Ihr Schreiben vom 01.10.2018**

Sehr geehrte Frau Frings,

wir bedanken uns für die Übermittlung der umfangreichen Unterlagen sowie für die freundlichen Erklärungen bei Nachfragen unsererseits.

Zu den uns vorliegenden Bauleitplanungen möchten wir als direkte Nachbarn und unmittelbar betroffene Anlieger wie folgt Stellung nehmen.

1. Ansiedlung zweier Kindergärten am selben Standort

Grundsätzlich halten wir eine Ansiedlung zweier Kindergärten am selben Standort hintereinander aufgereiht für nicht sinnvoll, zumal sich auch die anderen Kindergärten mit einer Ausnahme im Zentrum des Ortes befinden und somit in unmittelbarer Nähe zueinander liegen. Diese Ballung kann nicht im Interesse betroffener Familien sein, die in weiter entfernten Ortsteilen wohnen.

2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich

Weiterhin halten wir die Ansiedlung an dieser Stelle für nicht sinnvoll, weil die Größe der neuen 4- (später 6-) zügigen Kita (120 Kinder) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich (Hauptstraße/ Abbiegung Faulenbruchstraße) führen wird, da die meisten Kinder mit privaten PKW zur Kita gebracht werden, was zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Rückstaus, Parkplatzsuche, Abgasentwicklung etc. führen wird, auch wenn das Verkehrsgutachten hier optimistisch keine nennenswerten Störungen voraussieht. Bereits jetzt führt die Parksituation entlang der Hauptstraße oberhalb des Kindergartens zu gefährlichen Situationen beim Vorbeifahren an einer Reihe von geparkten Fahrzeugen vor und innerhalb der Kurve.

3. Wesentliche Änderung des Landschaftsbildes aufgrund einer Bebauung in „zweiter Reihe“

Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ als Hinterlandbebauung ist normalerweise nicht zulässig. Sie führt hier zu einer massiven Zentrierung zweier großer Baukörper hintereinander, was sich auch nachteilig auf das Umfeld der bereits vorhandenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ auswirken wird, da diesem Kindergarten durch den Neubau „der bisherige Freiraum an dieser Stelle verloren“¹ geht. Auch für die umliegende Wohnbebauung, insbesondere für uns als direkt betroffene Anlieger, löst das Gebäude in Form eines Riegels von ca. 40m Länge, einer Höhe von ca. 8m sowie einer Breite von ca. 25m im Unterschied zu einer lockeren Wohnbebauung sehr wohl eine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes aus, anders als dies in der ersten Begründung zur Offenlage dargestellt ist.²

4. Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebots zum Schutz der Nachbarn

Der Bebauungsplan betont ausdrücklich, dass „Störungen durch die neu errichtete KiTa vorsorglich zu vermeiden“³ sind, indem unter Punkt 9.8.2 die Pflanzung einer Hecke festgesetzt wird, die beidseitig vom Träger der KiTa bzw. Eigentümer des Grundstücks zu pflegen ist. Allerdings beschränkt sich dieses Pflanzgebot (PG) lediglich auf die Grundstücksgrenze/-ecke, die dem Veräußerer des Grundstücks zugewandt ist. Da wir als unterliegende Anlieger im Norden noch deutlicher beeinträchtigt sind, weil das massige Gebäude mit der ganzen Länge und Höhe sowie der Spielbereich in unseren Garten- und Ruhebereich hineinwirken (durch Einblicke, Geräuschentwicklung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes), erwarten wir eine weitergehende Einfriedung, die auch unsere Belange berücksichtigt. So sollte das Gebäude auf der vollen Seitenlänge mit einer Hecke eingefriedet werden, die den massigen optischen Eindruck des „Riegels“ nach Norden hin brechen kann und Schutz bietet, um so auch in unserem Sinne „Störungen [...] vorsorglich zu vermeiden“⁴.

5. Faire Maßnahmen zur Milderung von Störungen

Der Bebauungsplan sieht vor, „auf die Hecke zur Landschaft“ zu verzichten, „um den Blick in die Landschaft freizuhalten“⁵. Hier sollte aber vor allem dem Schutz der betroffenen Anlieger Rechnung getragen werden, denen der Blick in die Landschaft „verbaut“ wird und für die das Bauvorhaben in jedem Fall eine Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität darstellt, welche nach Möglichkeit aber so gering wie möglich gehalten werden sollte. Denn den beanspruchten Schutz des Kindergarten Geländes, etwa vor Wind und Blicken durch den Erhalt der südwestlich vorhandenen Bepflanzung sowie durch eine standortgerechte Mischhecke⁶, erwarten wir als betroffene Anwohner auch. Um Störungen zu mildern, müsste diese Hecke entlang des gesamten Gebäuderiegels und auch des Spielplatzbereiches erfolgen und angesichts der Gebäudehöhe von ca. 8 m auf jeden Fall höher als 1,50 m sein.

6. Maßnahmen zur Entwässerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Bebauungsplan auf dem Gelände aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Entwässerung soll deshalb über

¹ Begründung zur Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 „Kita Hauptstraße“ (Stand 21.08.2018), Punkt 10.15, S. 19

² Begründung zur Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 „Kita Hauptstraße“ (Stand 24.05.2018), Punkt 3.8, S. 12

³ Begründung zur Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 „Kita Hauptstraße“ (Stand 21.08.2018), Punkt 9.8.2, S. 13

⁴ ebd. S. 13

⁵ ebd. S. 14

⁶ vgl. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12 „Kita Hauptstraße“ (Stand 24.05.2018),

eine Regenwassersammelleitung in den Regenwasserkanal der Hauptstraße erfolgen. Da wir als Unterlieger- Anwohner bereits jetzt von dem ablaufenden Wasser des Geländes der Kita „Wackelzahn“ extrem beeinträchtigt sind, fordern wir eine nachhaltige Entwässerung des neuen Kindergartens, vor allem auf der Höhe des Parkplatzes, und in diesem Zusammenhang eine neue wirkungsvolle Ableitung des Niederschlagswassers, das von dem Gebäude und der versiegelten Teerfläche der ehemaligen Schule ausgeht, was ja auch im Sinne des unterliegenden Neubaus notwendig ist.

7. Veränderungen des natürlichen Geländes

Eingriffe in das natürliche Gelände lehnen wir deshalb ab. Wir haben erlebt, dass solche Baumaßnahmen auf Grundstücken der öffentlichen Hand zu massiven Beeinträchtigungen geführt haben und Mitglieder unserer Familie über Jahre hinweg Schädigungen am eigenen Grundstück und Gebäude ausgesetzt waren.

Aus den oben genannten Gründen lehnen wir jede Art von Böschungen, Anschüttungen und Stützmauern – sowohl im Bereich des Gebäudes wie auch im Bereich des neuen Spielbereiches – ab, da sie u. a. die Fließgeschwindigkeit von ablaufendem Wasser erhöhen und so zu Schädigungen der unterliegenden Grundstücke führen. Entsprechend erwarten wir, dass mit einer „Entwässerung der befestigten Flächen [...] im Garten in die Vegetationsflächen“⁷ nicht gemeint ist, dass Wasser in die unterliegenden Grundstücke abgeleitet wird.

Da diese Baumaßnahme zu einer erheblichen Beeinträchtigung unseres Wohn- und Ruhebereichs sowie zu einer großen Wertminderung unseres Hauses und Grundstückes führt, gehen wir davon aus, dass Sie unseren Einwänden und Anregungen Folge leisten werden, um die negativen Auswirkungen zu begrenzen.

Wir bitten darum, uns den rechtzeitigen Eingang unseres Schreibens zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

⁷ Begründung zur Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 „Kita Hauptstraße“ (Stand 21.08.2018), Punkt 9.8.2.5.9

Stellungnahme Bürger 1:

1. Ansiedlung zweier Kindergärten am selben Standort

Die unmittelbare Lage zweier Kindergärten hintereinander wird nicht für sinnvoll gehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch die weiteren Kindergärten des Gemeindegebietes mit einer Ausnahme im Zentrum des Ortes befinden und diese damit nahe beieinander liegen. Dies sei nicht im Interesse betroffener Familien, die in weiter entfernten Ortsteilen wohnen.

2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich

Durch die Größe des zukünftigen Kindergartens käme es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bring- und Holverkehr mittels privaten Pkw in einem besonders kritischen Bereich (Hauptstraße / Abbiegung Faulenbruchstraße). Bereits jetzt führe die Parksituation entlang der Hauptstraße, oberhalb des Kindergartens, zu gefährlichen Situationen beim Vorbeifahren an einer Reihe von geparkten Fahrzeugen vor und innerhalb der Kurve.

3. Wesentliche Änderung des Landschaftsbildes aufgrund einer Bebauung in „zweiter Reihe“

Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ sei nicht zulässig. Der bestehenden KiTa „Wackelzahn“ würde durch den geplanten Neubau Freiraum verloren gehen. Durch die Konzentration zweier großer Gebäude würde es im Gegensatz zu der ursprünglich geplanten lockeren Wohnbebauung zu einer wesentlichen Änderung des Landschaftsbildes kommen.

4. Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebotes zum Schutz der Nachbarn

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Störungen auf die Garten- und Ruhebereiche sowohl durch Einblicke als auch durch Geräusentwicklung zu mindern, sei das Gelände mit einer Hecke (höher als 1,50 m) hin zu allen betroffenen Nachbarn einzufrieden.

Es wird darum gebeten, eine Heckenpflanzung entlang aller Grundstücksgrenzen festzusetzen, um Einblicke und Geräusentwicklungen auf das eigene Grundstück im Norden und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

5. Faire Maßnahmen zur Milderung von Störungen

Als Sichtschutz für die Anlieger wird eine Hecke entlang des gesamten Gebäuderiegels gefordert.

6. Maßnahmen zur Entwässerung

Es wird eine nachhaltige Entwässerung des Plangebietes gefordert, da bereits heute schon die Anlieger durch das ablaufende Wasser des Geländes der Kita „Wackelzahn“ stark beeinträchtigt seien.

7. Veränderungen des natürlichen Geländes

Eingriffe in das natürliche Gelände werden grundsätzlich abgelehnt. Erhebliche Anschüttungen auf Grundstücken der öffentlichen Hand hätten in der Vergangenheit bereits über Jahre hinweg zu Schädigungen am eigenen Grundstück geführt. Böschungen

jeglicher Art würden zu erhöhter Fließgeschwindigkeit von anlaufendem Wasser führen und würden grundsätzlich abgelehnt.

Stellungnahme der Gemeinde:

1. Ansiedlung zweier Kindergärten am selben Standort

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Kindertagesplätzen im Gemeindegebiet hat die StädteRegion Aachen den Bau einer weiteren Kindertagesstätte in der Gemeinde Roetgen beschlossen. Gemäß der jährlichen Fortschreibung der Jugendhilfeplanung (Bedarfsplanung für Kindertagesbetreuung) besteht ein zusätzlicher Bedarf für 70 Kindertagesplätze im Gemeindegebiet Roetgen. Da zukünftig weiterhin mit einem steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen gerechnet wird, wurden noch Kapazitäten eingeplant, so dass mit einer Anzahl von 90 Kindertagesplätzen, erweiterbar auf 120 Kindertagesplätze, geplant wurde.

Aufgrund des erhöhten Bedarfes an Kindertagesstätten wurde im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren seitens der StädteRegion Aachen und der Gemeinde Roetgen eine geeignete Fläche für die Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Gemeindegebiet ermittelt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche, welche durch seine Lage angrenzend an das Grundstück der „alten Schule“ bereits erschlossen ist. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Erschließung entfällt. Darüber hinaus ist die zukünftige Kindertagesstätte für die Eltern aus den Ortsteilen Roetgen und Rott verkehrsgünstig zu erreichen. Aus der unmittelbaren Lage zu anderen Kindertagesstätten, insbesondere zur KiTa Wackelzahn, ergeben sich Synergieeffekte, wie unter anderem gemeinsame Anlieferung des Mittagsessens, Fahrgemeinschaften der Eltern mit Kindern in verschiedenen pädagogischen Ausrichtungen und gemeinsame Veranstaltungen. Durch ihre Lage innerhalb einer Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde soll die zukünftige Kindertagesstätte zukünftig nicht nur den bestehenden Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb der Gemeinde decken, sondern teilweise auch den Bedarf, der sich voraussichtlich aus der zukünftigen Wohnsiedlung ergeben kann. Von dieser wäre die geplante Kindertagesstätte zukünftig fußläufig erreichbar. Darüber hinaus wurde die Entscheidung für diesen Standort getroffen, weil das Grundstück aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts geeignet ist. Ferner war der Verkäufer bereit, das Grundstück zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Die Anzahl geeigneter und zum Verkauf stehender Grundstücke ist begrenzt. Eine Erweiterung vorhandener Kindertagesstätten wurde geprüft und als baulich und organisatorisch ungeeignet verworfen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den gewählten Standort in unmittelbarer Nähe zur KiTa „Wackelzahn“ beizubehalten, da keine alternativen Standorte vorhanden sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich

Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche die derzeitige Verkehrssituation ermittelt und die zukünftigen Verkehre, die durch die Ansied-

lung einer Kindertagesstätte mit bis zu 120 Kindern ausgelöst werden, prognostiziert hat.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt:

Im 7 h-Zählzeitraum (06:30 – 9:30 Uhr, 11:30 – 13:30 Uhr, 14:30 – 16:30 Uhr) wurden insgesamt 158 Fahrten gezählt, welche sich hauptsächlich auf die morgendlichen und nachmittäglichen Zeiträume zwischen 07:00 – 9:30 Uhr bzw. 14:30 – 16:30 Uhr verteilen. Als Spitzenstundenbelastung wurden vormittags (07:45 – 8:45 Uhr) maximal 54 Kfz / h und nachmittags (15:15 – 16:15 Uhr) maximal 31 Kfz / h ermittelt. Der mittägliche Zeitraum zwischen 11:30 – 13:30 Uhr ist mit nur insgesamt 9 Kfz-Fahrten zu vernachlässigen.

Anhand der Verkehrszählung am Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt KiTa und der bereits existierenden und dort angebotenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ konnten Verkehrserzeugungswerte für die geplante Kindertagesstätte ermittelt werden, da die Größe der KiTa „Wackelzahn“ der geplanten 6-zügigen KiTa im Worst-Case entspricht, da die geplante KiTa zunächst 4-zügig ausgebaut und gegebenenfalls auf 6 Züge erweitert wird.

Auf der Grundlage des Kinderbildungsgesetzes NRW (KiBiz), mit der Annahme von Gruppengrößen mit 20 Kindern pro Gruppe, ist im Worst-Case-Fall bei 6-Zügigkeit mit 182 zusätzlichen Fahrten insgesamt zu rechnen.

Für die umliegende Wohnbebauung nimmt die Belastung geringfügig zu. In dem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass das übergeordnete Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Hol- und Bringverkehr aufzunehmen. Erfahrungsgemäß wird das Holen und Bringen der Kinder häufig auch mit dem Weg zur Arbeit verbunden. Für die geplante Kindertagesstätte wurde mit 16 geplanten Stellplätzen deutlich mehr als die nach Stellplatzverordnung erforderlichen 4 - 6 Stellplätze auf dem Gelände der zukünftigen KiTa nachgewiesen. Damit ist ein Parken entlang der Hauptstraße nicht erforderlich. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze, unmittelbar am Gebäude der zukünftigen KiTa (kurze Wege), wird davon ausgegangen, dass diese auch genutzt werden. Das widerrechtliche Abstellen von Pkws entlang des Bürgersteiges an der Hauptstraße ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sondern des Ordnungsamtes.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich zurückzuweisen, da die ausreichend verkehrliche Erschließung in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 8	nein: 4	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

3. Wesentliche Änderung des Landschaftsbildes aufgrund einer Bebauung in „zweiterReihe“

Es ist richtig, dass bei Baumaßnahmen, die über die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen geregelt werden, Bauen in „Zweiter Reihe“ gemäß § 2 der Festsetzungen „Zulässigkeit von Vorhaben“ zur Innenbereichssatzung nicht zulässig ist. Eine Bebauung ist grundsätzlich zulässig, wenn dies im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt wird.

Sollte die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im hinteren Bereich entwickelt werden, würde darüber hinaus die zukünftige Bebauung die dahinterliegenden Freiräume auffüllen. Durch die geplante Kindertagesstätte werden im Vergleich zu einer geplanten zukünftigen Wohnbebauung (Darstellung im Flächennutzungsplan) bei Realisierung der Planung keine wesentlichen Änderungen des Landschaftsbildes ausgelöst. Das Gebäudevolumen (Höhe und Größe) der zukünftigen Kindertagesstätte wird zwar im Vergleich zu einem Wohnhaus größer werden, gleichzeitig vergrößert sich jedoch auch der Bereich der Außenanlage im Verhältnis zu einer üblichen Größe eines zu einem Wohnhaus gehörenden Gartenbereiches.

Der bestehenden KiTa Wackelzahn geht durch den geplanten Neubau kein Freiraum verloren, die Fläche der Kita Wackelzahn bleibt in ihrer ursprünglichen Größe bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zu einer wesentlichen Änderung des Landschaftsbildes aufgrund einer Bebauung in „zweiter Reihe“ zurückzuweisen, da keine Änderung des Landschaftsbildes durch die geplante Kindertagesstätte im Vergleich zu einer möglichen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbebauung erfolgt.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 12	nein: 0	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

4. Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebotes zum Schutz der Nachbarn
5. Faire Maßnahmen zur Milderung von Störungen

Die Errichtung einer Kindertagesstätte dient dem Gemeinwohl. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12. OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen 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. Das Baugesetzbuch regelt die bundesweite bauliche Entwicklung. Ein Recht auf „freie Aussicht“ bzw. Schutz vor Einblicken ist weder im Baugesetzbuch noch in anderen Gesetzen und Verordnungen zum Baurecht festgeschrieben. Somit ist eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück der KiTa nicht zwingend vorzuschreiben. Grundsätzlich kann ein ausreichender Sichtschutz auf dem eigenen privaten Grundstück hergestellt werden. Die festgesetzte Heckenpflanzung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze dient als Einfriedung der in diesem Bereich geplanten Stellplatzanlage. Auf den übrigen Freiraumbereichen sind Bepflanzungen entsprechend ihrer Nutzung als Freianlage in Form von Sträuchern und Bäumen vorgesehen (siehe auch Darstellung der Außenbereichsplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, eine Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebotes zum Schutz der Nachbarn nicht zu folgen und die Bedenken zurückzuweisen, da baurechtlich kein Anspruch auf Schutz vor Kinderlärm, Schutz vor Einblicken und das Recht auf freie Sicht besteht.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 13	nein: 0	Enth.: 0	ja:	nein:	Enth.:

7. Maßnahmen zur Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde und dem WVER abgestimmt. Die geplante Entwässerung des zukünftigen Kindergartens erfolgt über den Parkplatz in Richtung Hauptstraße. Die anfallenden Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden in die öffentliche Kanalisation in der Hauptstraße eingeleitet. Somit ist derzeit eher von einer Verbesserung als Verschlechterung der beschriebenen Situation der benachbarten Flächen auszugehen. Im Rahmen der Freianlagenplanung wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Überflutungsnachweis durch das Büro 3PLUS Freiraumplaner durchgeführt. Auf der Grundlage eines 30-jährigen Regenereignisses wurde nachgewiesen, dass die Summe der im Rahmen der Freiraumplanung geschaffenen Rückhaltevolumen ausreichend ist. Damit kann ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück der zukünftigen Kindertagesstätte anfallende Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Die Entwässerung des Geländes der ehemaligen Schule ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zur Entwässerung zurückzuweisen, da in einem Entwässerungskonzept die Entwässerung ausreichend sichergestellt wurde.

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

7. Veränderungen des natürlichen Geländes

Die Modellierung des Plangebietes erfolgt derart, dass eine Geländeerhöhung durch Böschungen, Anschüttungen bzw. Stützmauer zukünftig unterhalb einer Höhe von 1 m erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und in die öffentliche Kanalisation der Hauptstraße eingeleitet. Schädigungen der unterliegenden Grundstücke sind nicht zu erwarten. Dem zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. dem Betreiber der Kindertagesstätte obliegt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass Schädigungen der benachbarten Grundstücke zum Beispiel durch anfallende Wasser auf dem Grundstück der zukünftigen Kindertagesstätte nicht erfolgen. Sollte dies der Fall sein, ist er verpflichtet, Abhilfe zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zur Modellierung des Geländes und eine damit einhergehende Gefahr der benachbarten Grundstücke durch anfallende Wasser zusätzlich zu belasten, zurückzuweisen, da in einem Entwässerungskonzept die Entwässerung ausreichend sichergestellt wurde.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 9	nein: 0	Enth.: 4	ja:	nein:	Enth.:

2. Stellungnahme B2 vom 12.11.2018

EINGANG A7
13.11.18

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Roetgen, den 12.11.2018

An den
Bürgermeister der Gemeinde Roetgen
Herrn Jorma Klauss
z.Hd. Frau Sabine Frings
Hauptstr. 55
52159 Roetgen

**Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“
als Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Hauptstraße 91, Flurstück 651
Bezug: Ihr Schreiben vom 01.10.2018**

Sehr geehrte Frau Frings,

ich bedanke mich für die Übermittlung der umfangreichen Unterlagen sowie für Ihre freundlichen Erklärungen bei Nachfragen meinerseits.

Ergänzend zu einer bereits eingereichten Stellungnahme vom 22.08.2018 zur 12. Flächennutzungsplanänderung Hauptstraße, in der ich Widerspruch eingelegt habe gegen die geänderte Ausweisung einer „Restfläche“, die bisher als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ ausgewiesen war und jetzt ohne ersichtlichen Zusammenhang mit dem KiTa- Vorhaben zum „Mischgebiet“ umgewandelt werden soll, möchte ich heute zu den mir vorliegenden Bauleitplanungen als unmittelbar betroffene Anliegerin wie folgt Stellung nehmen.

Die Lage sowie die Größe der neuen 4- (später 6-) zügigen Kita (120 Kinder) neben der bereits bestehenden KiTa Wackelzahn wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße führen, da die meisten Kinder mit privaten PKW zur Kita gebracht werden, was zwangsläufig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrs in der Hauptstraße führen wird, besonders auch durch abgestellte PKW entlang des Bürgersteigs besonders vor den Hausnummern 83 – 89 und vor meinem noch unbebauten Grundstück (Nr. 91), was jetzt schon durch lange Parkreihen zu gefährlichen Verkehrssituationen unmittelbar vor der Kurve führt.

Die vorgesehene Bebauung in „zweiter Reihe“ als normalerweise nicht zulässige Hinterlandbebauung führt zu einer massiven Zentrierung zweier großer Baukörper. Die neue KiTa (Neubauriegel mit ca. 40m Länge, 8m Höhe und 25m Breite) stellt im Hinterland meines Grundstückes Hauptstraße 91 mit direktem Grenzkontakt zum Spielplatz eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität bei einem künftigen Bauvorhaben dar und damit zugleich einen spürbaren Wertverlust des Grundstückes. Durch die Hinterlandbebauung ist es gerade der Garten- und Ruhebereich, der durch direkten Kontakt und Einblick „über den Zaun hinweg“ sowie durch eine nahezu Verdopplung des bisherigen Geräuschepegels gestört wird. Wenn auch Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall laut 22 Abs. 1a BImSchG nicht Lärmschutzgrenzwerten untergeordnet sind, so gehe ich davon aus, dass aus Respekt vor den Belangen der Anlieger bei der Neuanlage des Baukörpers sowie besonders des Außengeländes (Spielplatz) Maßnahmen zum Schutz der unmittelbar betroffenen Nachbargrundstücke ergriffen werden.

So erwarte ich – anders als auf der Karte 2: *Biotoptypen im Plan-Zustand*¹ - gerade an der Grenze/ Ecke zu meinem Grundstück Nr. 91 (651)

- 1) die Erhaltung des vorhandenen hohen Strauch- und Baumbestandes als Blickschutz „aus der Ferne“² (Gebäude 1. Etage)
- 2) eine zusätzliche neue Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke/ hohe Bepflanzung zwecks Schutzes vor direktem Einblick an der Grundstücksgrenze bzw. zwecks Vermeidung von Störungen (z.B. Werfen von Steinen/ Gegenständen) im Vorfeld.

Wir mussten nämlich erfahren, wie von Seiten des Grundschulgeländes mit Steinen über den Zaun hinweg auf das Dach und die Fensterscheiben des benachbarten Gebäudes Rosentalstraße 54 geworfen wird und hier seitens der Gemeinde keine wirkungsvollen Maßnahmen ergriffen werden konnten, um diese Sachbeschädigung zu unterbinden. Deshalb fordere ich, dass ein Zugang zu der direkten Grundstücksgrenze durch entsprechende Bepflanzung vor einem Zaun oder durch andere Maßnahmen von vorneherein nicht möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

¹ vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, „KiTa Hauptstraße“, Karte 2, S. 1

² vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, „KiTa Hauptstraße“, Karte 1, S. 9

Stellungnahme Bürger 2:

Verkehrsaufkommen

Durch die Größe des zukünftigen Kindergartens käme es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bring- und Holverkehr mittels privater Pkw in einem besonders kritischen Bereich (Hauptstraße / Abbiegung Faulenbruchstraße) vor der Kurve.

Bebauung in zweiter Reihe

Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ sei nicht zulässig. Durch die Konzentration zweier großer Gebäude käme es zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke, da es zu Störungen auf die Garten- und Ruhebereiche, sowohl durch Einblicke als auch durch Geräuschentwicklung, insbesondere durch Kinder der Kindertagesstätte käme. Es seien entsprechende Maßnahmen zum Schutz der unmittelbar betroffenen Nachbargrundstücke „aus Respekt vor den Belangen der Anlieger“ zu treffen.

Folgende Maßnahmen werden gefordert: Erhaltung des vorhandenen Strauch- und Baumbestandes als Blickschutz „aus der Ferne“.

Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke zur Vermeidung von Störung auf dem eigenen Grundstück

Eine zusätzliche neue Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke / hohe Bepflanzung vor einem Zaun wird gefordert, damit das benachbarte Grundstück nicht unmittelbar eingesehen werden kann und ein Zugang auf dieses von der Kindertagesstätte aus nicht möglich sei. Gleichfalls sollen mit einer Heckenpflanzung Störungen z.B. durch das Werfen von Steinen und Gegenständen, wie es in der Vergangenheit bereits häufiger vom Gelände des Schulgebäudes geschehen sei, verhindert werden. Es wurde beklagt, dass bisher keine wirkungsvollen Maßnahmen gegen die oben beschriebenen Vorkommnisse seitens der Gemeinde getroffen worden seien.

Stellungnahme der Gemeinde

Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche die derzeitige Verkehrssituation ermittelte und die zukünftigen Verkehre, die durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit bis zu 120 Kindern ausgelöst werden, prognostiziert hat.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt:

Im 7 h-Zählzeitraum (06:30 – 9:30 Uhr, 11:30 – 13:30 Uhr, 14:30 – 16:30 Uhr) wurden insgesamt 158 Fahrten gezählt, welche sich hauptsächlich auf die morgendlichen und nachmittäglichen Zeiträume zwischen 07:00 – 9:30 Uhr bzw. 14:30 – 16:30 Uhr verteilen. Als Spitzenstundenbelastung wurden vormittags (07:45 – 8:45 Uhr) maximal 54 Kfz / h und nachmittags (15:15 – 16:15 Uhr) maximal 31 Kfz / h ermittelt. Der mittägliche Zeitraum zwischen 11:30 – 13:30 Uhr ist mit nur insgesamt 9 Kfz-Fahrten zu vernachlässigen.

Anhand der Verkehrszählung am Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt KiTa und der bereits existierenden und dort angebotenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ konnten Verkehrserzeugungswerte für die geplante Kindertagesstätte ermittelt werden, da die

Größe der KiTa „Wackelzahn“ der geplanten 6-zügigen KiTa im Worst-Case entspricht, da die geplante KiTa zunächst 4-zügig ausgebaut und gegebenenfalls auf 6 Züge erweitert wird.

Auf der Grundlage des Kinderbildungsgesetzes NRW (KiBiz), mit der Annahme von Gruppengrößen mit 20 Kindern pro Gruppe, ist im Worst-Case-Fall bei 6-Zügigkeit mit 182 zusätzlichen Fahrten insgesamt zu rechnen.

Für die umliegende Wohnbebauung nimmt die Belastung geringfügig zu. In dem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass das übergeordnete Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Hol- und Bringverkehr aufzunehmen. Erfahrungsgemäß wird das Holen und Bringen der Kinder häufig auch mit dem Weg zur Arbeit verbunden. Das derzeitige Abstellen entlang des Bürgersteiges ist nicht Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die geplante Kindertagesstätte werden im Bebauungsplan ausreichend Stellplätze nachgewiesen, so dass ein Parken entlang der Hauptstraße nicht erforderlich ist. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze, unmittelbar am Gebäude der zukünftigen Kita (kurze Wege), wird davon ausgegangen, dass diese auch genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich zurückzuweisen, da die ausreichend verkehrliche Erschließung in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 8	nein: 4	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zum rechtswidrigen Abstellen von Fahrzeugen entlang des Bürgersteiges zur Kenntnis zu nehmen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauung in zweiter Reihe

Es ist richtig, dass bei Baumaßnahmen, die über die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen geregelt werden, Bauen in „Zweiter Reihe“ gemäß § 2 der Festsetzungen „Zulässigkeit von Vorhaben“ zur Innenbereichssatzung nicht zulässig ist. Eine Bebauung ist grundsätzlich zulässig, wenn dies im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zum Bauen in zweiter Reihe zurückzuweisen.

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

Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke zur Vermeidung von Störung auf dem eigenen Grundstück

Die Errichtung einer Kindertagesstätte dient dem Gemeinwohl. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12. OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen 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. Sollte es zu Werfen von Steinen und Gegenständen durch Kinder des Kindergartens auf die benachbarten Grundstücke kommen, ist dies unmittelbar mit der Leitung der Kindertagesstätte zu regeln und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Das Baugesetzbuch regelt die bundeweite bauliche Entwicklung. Ein Recht auf „freie Aussicht“ bzw. Schutz vor Einblicken ist weder im Baugesetzbuch noch in anderen Gesetzen und Verordnungen zum Baurecht festgeschrieben. Somit ist eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück der KiTa nicht zwingend vorzuschreiben. Grundsätzlich kann ein ausreichender Sichtschutz auf dem eigenen privaten Grundstück hergestellt werden. Die festgesetzte Heckenpflanzung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze dient als Einfriedung der in diesem Bereich geplanten Stellplatzanlage. Auf den übrigen Freiraumbereichen sind Bepflanzungen entsprechend ihrer Nutzung als Freianlage in Form von Sträuchern und Bäumen vorgesehen (siehe auch Darstellung der Außenbereichsplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, eine Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebotes zum Schutz der Nachbarn nicht zu folgen, da baurechtlich kein Anspruch auf Schutz vor Kinderlärm und Schutz vor Einblicken besteht und durch die geplante und zum Erhalt festgesetzte Bepflanzung bereits Maßnahmen getroffen wurden.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 12	nein: 0	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

Das Schreiben vom 22.08.2018 wurde im Rahmen der Offenlage zur 12. Flächennutzungsplanänderung abgegeben und wird an dieser Stelle mit der im Flächennutzungsplanänderungsverfahren erfolgten Stellungnahme der Gemeinde zur Information beigefügt.

Schreiben vom 22.08.2018 und Abwägung aus dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Roetgen, den 22.08.2018

An den
Bürgermeister der Gemeinde Roetgen
Herrn Jorma Klauss
Ansprechpartnerin: Frau Sabine Frings
Hauptstr. 55
52159 Roetgen

Stellungnahme zur 12. Flächennutzungsplanänderung „Hauptstraße“ wegen KiTa als Anlieger in der Hautstraße, Flurstück 651

Bezug: Ihr Schreiben vom 29.06.2018

I. Widerspruch gegen die Ausweisung einer Fläche als „Mischgebiet“ im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des FNP „Hauptstraße“ wird ausgelöst durch den geplanten Neubau einer Kindertagesstätte der Städteregion Aachen. Darüber hinaus wird ohne Bezug zu dem Kita- Vorhaben auch eine sogenannte verbleibende Restfläche von 332m² als „Mischgebietsfläche“ ausgewiesen, die vorher im FNP von 2005 als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ ausgewiesen war.

Gegen die Änderung dieser Fläche lege ich Widerspruch ein, da sie unmittelbar an die rückwärtige Grenze meines Grundstücks grenzt und ich hier - ohne Anlass und Notwendigkeit - eine zusätzliche Beeinträchtigung meines Grundstücks 651 mit durchaus absehbaren negativen Konsequenzen erkenne. Es ist mein Anliegen zu verhindern, dass in einigen Jahren hinter meinem Grundstück z. B. ein gewerblich genutzter Bereich entsteht. Dies kann auch nicht im Sinne des Trägers des Kindergartens sein.

II. Stellungnahme zu der Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ bzw. zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „KiTa Hauptstraße“

- Die Lage sowie die Größe der neuen 4- (später 6-) zügigen Kita (120 Kinder) wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße führen, da die meisten Kinder mit privaten PKW zur Kita gebracht werden, was zwangsläufig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrs in der Hauptstraße führen wird, besonders auch durch abgestellte PKW entlang des Bürgersteigs besonders vor den Hausnummern 83 – 89 und vor dem noch unbebauten Grundstück (91), was jetzt schon durch lange Parkreihen der Anwohner zu gefährlichen Verkehrssituationen unmittelbar vor der Kurve führt.
- Die Bebauung in „zweiter Reihe“ führt zu einer massiven Zentrierung zweier großer Baukörper hintereinander. Die neue KiTa (Neubauriegel mit ca. 40m Länge, 7,90m Höhe und 25m Breite) stellt im Hinterland meines Grundstückes Hauptstraße 91 mit direktem Grenzkontakt zum Spielplatz eine wesentliche

Beeinträchtigung der Wohnqualität bei einem künftigen Bauvorhaben dar und damit zugleich einen spürbaren Wertverlust des Grundstücks. Durch die Hinterbebauung ist es gerade der Garten- und Ruhebereich, der durch direkten Kontakt und Einblick „über den Zaun hinweg“ sowie durch eine nahezu Verdopplung des bisherigen Geräuschepegels gestört wird. Wenn auch Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall laut 22 Abs. 1a BImSchG nicht Lärmschutzgrenzwerten untergeordnet sind, so gehe ich davon aus, dass aus Respekt vor den Belangen der Anlieger bei der Neuanlage des Baukörpers sowie besonders des Außengeländes (Spielplatz) Maßnahmen zum Schutz der unmittelbar betroffenen Nachbargrundstücke ergriffen werden.

So erwarte ich – anders als auf der *Karte 2: Biotoptypen im Plan-Zustand* (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum BBP S. 5) vorgesehen - gerade an der Grenze/ Ecke zu meinem Grundstück Nr. 91 (651)

- 1) die Erhaltung des vorhandenen hohen Strauch- und Baumbestandes als Blickschutz „aus der Ferne“ (Gebäude 1. Etage)
- 2) eine zusätzliche neue Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke/ hohe Bepflanzung zwecks Schutzes vor direktem Einblick an der Grundstücksgrenze bzw. zwecks Vermeidung von Störungen (z.B. Werfen von Steinen/ Gegenständen) im Vorfeld.

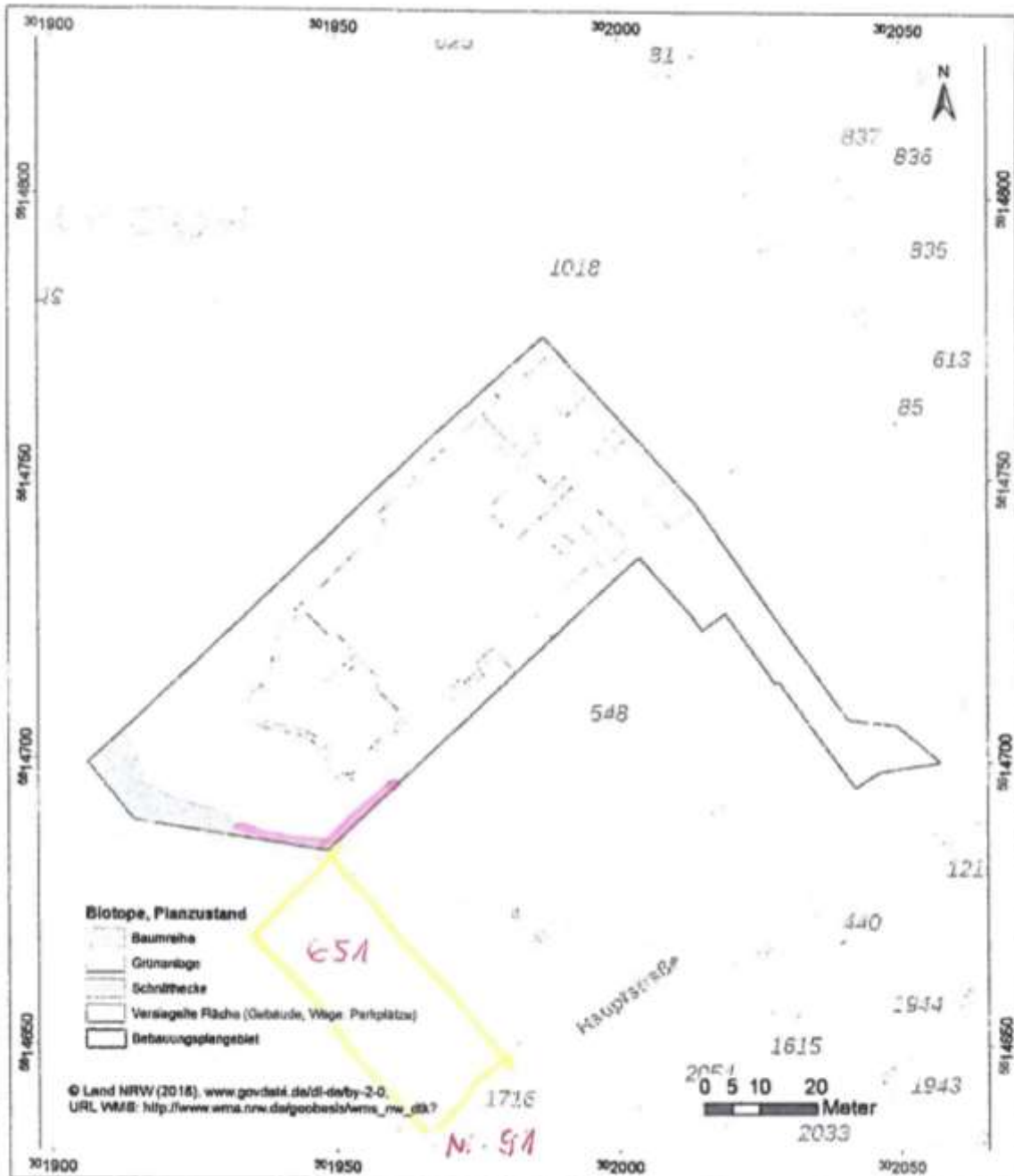
Wir mussten nämlich erfahren, wie von Seiten des Schulgeländes mit Steinen über den Zaun hinweg auf das Dach und die Fensterscheiben des benachbarten Gebäudes Rosentalstraße 54 geworfen wird und hier seitens der Gemeinde keinerlei wirkungsvolle Maßnahmen ergriffen wurden, um diese Sachbeschädigung zu unterbinden. Deshalb fordere ich, dass ein Zugang zu der direkten Grundstücksgrenze durch entsprechende Bepflanzung vor einem Zaun oder durch andere Maßnahmen von vorneherein nicht möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Roetgen Kita Hauptstraße

6



Karte 2: Biotypen im Plan-Zustand

Stellungnahme:

Widerspruch gegen die Ausweisung einer Fläche als „Mischgebiet“ im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Es wird befürchtet, dass durch die Ausweisung der verbleibenden Restfläche (zwischen neu dargestellter Fläche für Gemeinbedarf und der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche) als Mischgebietsfläche zukünftig ein gewerblich genutzter Bereich entsteht. Im Gegensatz zu der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ stelle dies eine zusätzliche Beeinträchtigung des angrenzenden Privatgrundstückes dar. Gegen die geplante Darstellung der Restfläche von ca. 332 m werde Widerspruch eingelegt, da für diese Ausweisung keine Notwendigkeit bestehe.

Stellungnahme zu der Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ bzw. zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „KiTa Hauptstraße“

Durch die Größe des zukünftigen Kindergartens käme es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bring- und Holverkehr mittels privater Pkw in einem besonders kritischen Bereich (Hauptstraße / Abbiegung Faulenbruchstraße) vor der Kurve.

Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ sei nicht zulässig. Durch die Konzentration zweier großer Gebäude käme es zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke, da es zu Störungen auf die Garten- und Ruhebereiche, sowohl durch Einblicke als auch durch Geräuschentwicklung, insbesondere durch Kinder der Kindertagesstätte käme. Es seien entsprechende Maßnahmen zum Schutz der unmittelbar betroffenen Nachbargrundstücke „aus Respekt vor den Belangen der Anlieger“ zu treffen.

Folgende Maßnahmen werden gefordert:

- Erhaltung des vorhandenen Strauch- und Baumbestandes als Blickschutz „aus der Ferne“.
- Eine zusätzliche neue Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke / hohe Bepflanzung vor einem Zaun, damit das benachbarte Grundstück nicht unmittelbar eingesehen werden kann und ein Zugang auf dieses von der Kindertagesstätte aus nicht möglich ist und um Störungen z.B. durch das Werfen von Steinen und Gegenständen zu verhindern, wie es in der Vergangenheit bereits häufiger vom Gelände des Schulgebäudes geschehen sei.

Es wurde beklagt, dass bisher keine wirkungsvollen Maßnahmen gegen die oben beschriebenen Vorkommnisse seitens der Gemeinde getroffen worden seien.

Stellungnahme der Gemeinde:

I. Widerspruch gegen die Ausweisung einer Fläche als „Mischgebiet“ im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Anpassung einer verbleibenden Restfläche von 332 m² in der bestehenden Darstellung als „gemischte Baufläche“ erfolgt zur Arrondierung der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „gemischten Baufläche“. Eine Beibehaltung als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ ist aufgrund der geringen Größe von 332 m² und ihrer Lage zwischen der vorhandenen Bebauung (Wohnhäuser und Rettungsstation) städtebaulich nicht sinnvoll. Es besteht keinerlei Zusammenhang mehr mit der ursprünglich ausgewiesenen „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ im Umfeld. Die Fläche wurde bewusst der vorhandenen „gemischten Baufläche“ zugeordnet, um hier die Zielsetzung Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO), dem Umfeld anzupassen. Alternativ zu der Darstellung „gemischte Baufläche“ wäre lediglich eine Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ städtebaulich sinnvoll. Da eine Erweiterung der Kindertagesstätte jedoch nicht vorgesehen ist, ist diese Änderung nicht erforderlich. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und somit keine eindeutig definierte Grenze in der Planzeichnung setzt.

II. Stellungnahme zu der Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ bzw. zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kita Hauptstraße“

Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche die derzeitige Verkehrssituation ermittelte und die zukünftigen Verkehre, die durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit 120 Kindern (Worst-Case-Fall) ausgelöst werden, prognostiziert hat.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden folgende Verkehrsmengen im Bestand ermittelt:

Im 7 h-Zählzeitraum (06:30 – 9:30 Uhr, 11:30 – 13:30 Uhr, 14:30 – 16:30 Uhr) wurden insgesamt 158 Fahrten gezählt, welche sich hauptsächlich auf die morgendlichen und nachmittäglichen Zeiträume zwischen 07:00 – 9:30 Uhr bzw. 14:30 – 16:30 Uhr verteilen. Als Spitzenstundenbelastung wurden vormittags (07:45 – 8:45 Uhr) maximal 54 Kfz / h und nachmittags (15:15 – 16:15 Uhr) maximal 31 Kfz / h ermittelt. Der mittägliche Zeitraum zwischen 11:30 – 13:30 Uhr ist mit nur insgesamt 9 Kfz-Fahrten zu vernachlässigen.

Anhand der Verkehrszählung am Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt KiTa und der bereits existierenden und dort angebotenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ konnten Verkehrserzeugungswerte für die geplante Kindertagesstätte ermittelt werden, da die Größe der KiTa „Wackelzahn“ der geplanten 6-zügigen KiTa im Worst-Case entspricht, da die geplante KiTa zunächst 4-zügig ausgebaut und gegebenenfalls auf 6 Züge erweitert wird.

Auf der Grundlage des Kinderbildungsgesetzes NRW (KiBiz), mit der Annahme von Gruppengrößen mit 20 Kindern pro Gruppe, ist im Worst-Case-Fall bei 6-Zügigkeit mit 182 zusätzlichen Fahrten insgesamt zu rechnen.

Für die umliegende Wohnbebauung nimmt die Belastung geringfügig zu. In dem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass das übergeordnete Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Hol- und Bringverkehr aufzunehmen. Erfahrungsgemäß wird das Holen und Bringen der Kinder häufig auch mit dem Weg zur Arbeit verbunden. Das derzeitige Abstellen entlang des Bürgersteiges ist nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Für die geplante Kindertagesstätte werden im Bebauungsplan ausreichend Stellplätze nachgewiesen, so dass ein Parken entlang der Hauptstraße nicht erforderlich ist. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze, unmittelbar am Gebäude der zukünftigen Kita (kurze Wege), wird davon ausgegangen, dass diese auch genutzt werden.

Bebauung in zweiter Reihe

Es ist richtig, dass bei Baumaßnahmen, die über die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen geregelt werden, Bauen in „Zweiter Reihe“ gemäß § 2 der Festsetzungen „Zulässigkeit von Vorhaben“ zur Innenbereichssatzung nicht zulässig ist. Eine Bebauung in „Zweiter Reihe“ ist jedoch grundsätzlich zulässig, wenn dies im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt wird.

Die Thematik „Störungen auf die Garten- und Ruhebereiche sowohl durch Einblicke als auch durch Geräuschentwicklung und Sachbeschädigung insbesondere durch Kinder der Kindertagesstätte“ und Forderung nach entsprechenden Maßnahmen (Erhaltung des vorhandenen Strauch- und Baumbestandes als Blickschutz „aus der Ferne“/ zusätzliche neue Abgrenzung durch eine blickdichte Hecke / hohe Bepflanzung vor einem Zaun) kann an dieser Stelle nicht abgewogen werden, da sie nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird lediglich die Zielsetzung an dieser Stelle eine „Fläche für Gemeinbedarf“ im Flächennutzungsplan darzustellen verfolgt, um die Umsetzbarkeit des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Es wird gebeten die Anregungen und Bedenken zum Vorhaben im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erneut vorzutragen.

3. Stellungnahme B 3 vom 13.11.2018

ENGANG AM
13.11.2018, Fr



13. November 2018

Gemeindeverwaltung Roetgen
Der Bürgermeister
FB 6 – Bauverwaltung
z.Hd. Frau Sabine Frings
Hauptstraße 55
52159 Roetgen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12 „KITaHauptstraße“ - geplanter Bau einer zweiten großen Kindertagesstätte im Hinterland der bereits bestehenden KITa Wackelzahn – Stellungnahme als Eigentümerin des Grundstücks Rommelweg 48, Roetgen, sowie als Miteigentümerin der Grundstücke Flur 6, Flurstück 848 bzw. 849

Sehr geehrte Frau Frings,

vielen Dank für die Übermittlung diverser Unterlagen zum o.g. Thema zwecks Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme.

Unabhängig von der Tatsache, dass die Konzentration nahezu aller Kindergärten beziehungsweise Kindertagesstätten im Bereich Hauptstraße nicht im Interesse aller Roetgener Eltern sein dürfte wird in diesem Bereich Hauptstraße / Faulenbruchstraße in Zukunft situationsbedingt mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Das uns vorliegende Verkehrsgutachten beachtet zudem nach meinem Kenntnisstand nicht die Tatsache, dass in diesem Bereich der Hauptstraße häufig mehrere PKW auf der Kindergartenseite parken, nicht nur vor der KITa selbst, sondern auch im weiteren Verlauf in Fahrtrichtung Markt. Schon aufgrund dessen kommt es auch jetzt schon immer wieder für alle Straßennutzer zu gefährlichen Situationen und deren Anzahl dürfte zukünftig weiter zunehmen.

Kritisch ist m.E. auch, dass hier eine Hinterlandbebauung erfolgen wird, die üblicherweise nicht zulässig ist. Es dürfte nur eine Frage der Zeit sein, dass andere Bauherren beziehungsweise Immobiliengesellschaften unter Berufung auf dieses Bauprojekt vorstellig werden, um an anderer Stelle ebenfalls das Hinterland zu bebauen.

Außerdem verändern zwei derart große Gebäudekomplexe neben der Alten Kapelle das bisherige Ortsbild, zumal dann wegen der jetzt vorgenommenen Änderungen unmittelbar vor der Außenmauer der Marienkapelle die Zu- und Abfahrt zu beiden KITas verlaufen wird.

4.

In den Planungsunterlagen wird immer wieder davon gesprochen, den Blick von der KiTa in die Natur zu belassen.

Das gilt offenkundig nicht zugunsten der betroffenen – ständig dort lebenden - Anlieger, die zukünftig statt in die Natur auf ein nahezu 8 m hohes und 40 m langes Gebäude schauen werden, vor dessen Rückseite ein paar Bäume gepflanzt werden sollen.

Zugegeben, für einen Anlieger gibt es eine Sonderregel, denn ausweislich der Unterlagen ist ein Pflanzgebot vorgesehen in Form einer Hecke, die beidseitig vom Eigentümer/Träger der neuen KiTa zu pflegen und zu schneiden ist.

Für mich stellt es eine Selbstverständlichkeit dar, dass dieses Pflanzgebot auch zugunsten der übrigen betroffenen Anlieger gelten muss, so dass sich die Heckenbepflanzung auch auf den gesamten rückwärtigen Bereich der neuen KiTa erstrecken muss. Es sollte im Übrigen eine andere Höhe angesetzt werden, da eine Hecke mit 1,50 m Höhe mit Blick auf die Gebäudehöhe keinen ausreichenden Sichtschutz darstellen kann.

Ich gehe im Übrigen davon aus, dass das Gelände der neuen KiTa so eingefriedet wird, dass außerhalb der Öffnungszeiten keine Zugangsmöglichkeit für unbefugte Dritte eröffnet ist.

Aus den im Juli diesen Jahres überlassenen Unterlagen ergab sich, dass unter anderem auch Bauweisen vorgesehen waren, die das natürliche Gefälle des Geländes maßgeblich verändern würden und zwar durch massive Anschüttungen und Böschungen.

Laut den jetzt vorliegenden Unterlagen dürfte die Entscheidung auf die am geringsten beeinträchtigende Bauausführung gefallen sein, wenngleich man auch dabei nicht sagen kann, dass nicht auch sie sich nachteilig auf das Umfeld auswirken kann. Daher möchte ich auch in diesem Bebauungsplanverfahren erneut darauf hinzuweisen, dass ich mit einer Projektausführung, die das natürliche Gefälle des Geländes verändert, aus gegebenem Grund nicht einverstanden bin. 30 Jahre Nachbarschaft zu einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts hier in Roetgen haben leider zu dieser Haltung geführt. Unzulässige Ableitung von Wasser über Unterliegergrundstücke hatte bedauerlicherweise in diesem anderen Fall Methode und erfolgte über lange Zeiträume, woraus sich ein hoher Schaden entwickelt hat.

Wir sehen daher hier einer weitest gehenden Belassenheit des natürlichen Geländes entgegen. Es sollte daher unter anderem auch keine Anlegung von Anschüttungen und/oder Böschungen, die sich nachteilig auf die Wassersituation auf den Unterliegergrundstücken auswirken wird, erfolgen. Gleichmaßen sollte aus diesem Grund auch das natürliche Gefälle nicht verändert werden. Vielmehr dürfen wir erwarten, dass die gesamte Entwässerungsplanung und –ausführung bei diesem KiTa-Projekt grundsätzlich immer in erforderlichem Maße auch die Unterliegerinteressen berücksichtigt.

Das hat meines Erachtens auch für die Freiflächen zu gelten. Diese sind ebenfalls so zu gestalten, dass die Unterliegergrundstücke nicht zusätzlich belastet werden. Auch hier ist zu vermeiden, dass Anschüttungen vorgenommen werden in Abweichung von der natürlichen Grundstücksbeschaffenheit. Denn das hätte zur Folge, dass über die Unterliegergrundstücke noch deutlich mehr Wasser Richtung Rommelweg abgeleitet wird als dies bisher schon der Fall ist. Das würde infolge Veränderungen und Verdichtungen zu größerer Durchfeuchtung von Unterliegergrundstücksflächen führen, was eine Schädigung der Grundstücke darstellt. Es sollte also nicht so sein, dass bei erheblichen Veränderungen auf den vorgesehenen KiTa-Freiflächen (etwaige Anlage von Wegen, Aufschüttungen, Stützmauern, Erdmodellierungen uam) die Wasserableitung – wie im Plan beschrieben - in die „Vegetationsflächen“ erfolgt, was m.E. bedeutet, auf die benachbarten Grundstücke, die in Dritteigentum stehen.

Die Entwässerungsproblematik in diesem Bereich in Richtung Rommelweg dürfte allseits bekannt sein. Es sollte eher Abhilfe geschaffen werden als noch mehr Oberflächenwasser in diese Richtung abzuleiten.

Zuletzt noch ein Hinweis auf eine weitere Änderung im Bereich Hauptstraße. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Grundstücksteilbereich (Dreieck) in unmittelbarer Nähe der KiTa Wackelzahn und unmittelbar angrenzend an das neue KiTa-Gelände jetzt erstmals als Mischgebiet ausgewiesen wird, während es bisher als Gelände mit lockerer Bauweise eingestuft war. Dadurch wird die Möglichkeit einer weiteren Hinterlandbebauung direkt neben den KiTas ermöglicht, wobei sogar eine gewerbliche Nutzung erfolgen kann. Auch wenn bisher keine Bauprojekte auf diesem Grundstücksteil angemeldet sein sollten bzw. diese derzeit nicht genehmigungsfähig wären, bedeutet es nicht, dass sich das nicht in naher Zukunft ändert, z.B. durch geänderte Baugesetze. Eine solche Möglichkeit sollte man daher m.E. angesichts von weit über 100 betroffenen Kindergartenkindern nicht schaffen.

Bitte bestätigen Sie mir den rechtzeitigen Zugang meines Schreibens.

Vielen Dank im Voraus

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme Bürger 3:

Konzentration von Kindertagesstätten

Die Konzentration der im Gemeindegebiet ansässigen Kindertagesstätten entlang der Hauptstraße sei nicht im Interesse aller Roetgener Eltern.

Verkehrsaufkommen

Das erhöhte Verkehrsaufkommen und das aktuelle Verhalten der Verkehrsteilnehmer (Parken entlang der Hauptstraße auf der Kindergartenseite auch Richtung Markt) führe vermehrt zu gefährlichen Situationen.

Hinterlandbebauung

Eine Hinterlandbebauung sei nicht zulässig. Eine Ausnahme dieser Regelung für die Errichtung der Kindertagesstätte führe zu weiteren Ausnahmen an anderer Stelle.

Veränderung des Ortsbildes

Zwei große Gebäude neben der alten Kapelle mit einer Zu- und Abfahrt unmittelbar vor der Außenmauer der Kapelle würden zu einer wesentlichen Änderung des Ortsbildes führen.

Heckenpflanzung / Zaun als Abgrenzung zur Nachbarschaft

Es wird eine zusätzliche neue Abgrenzung zu allen betroffenen Anliegern (keine Sonderregelung für einzelne Anlieger) durch eine blickdichte Hecke / hohe Bepflanzung (größer 1,50 m) vor einem Zaun gefordert, damit die benachbarten Grundstücke nicht unmittelbar eingesehen werden können und ein Zugang auf diese von der Kindertagesstätte aus nicht möglich ist.

Anschüttungen und Böschungen

Anschüttungen und Böschungen im Plangebiet (sowohl im Bereich der zukünftigen Gebäude als auch auf den Freiflächen) werden abgelehnt. Unzulässige Ableitungen von Oberflächenwasser von der vorhandenen Kindertagesstätte „Wackelzahn“ aus auf die tieferliegenden benachbarten Grundstücke hätten in der Vergangenheit zu Schäden an den Privatgrundstücken geführt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung und -ausführung sollen die Interessen der angrenzenden Nachbarn ausreichend berücksichtigt werden.

Darstellung einer Mischgebietsfläche zwischen dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte und der bereits dargestellten Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan (benachbarte Grundstücke)

Es wird befürchtet, dass durch die Ausweisung der verbleibenden Restfläche (zwischen neu dargestellter Fläche für Gemeinbedarf und der bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche) als Mischgebietsfläche zukünftig ein gewerblich genutzter Bereich entstehen könnte. Dies sei auch nicht im Interesse von über 100 betroffenen Kindergartenkindern.

Stellungnahme der Gemeinde:

Konzentration von Kindertagesstätten

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Kindertagesplätzen im Gemeindegebiet hat die StädteRegion Aachen den Bau einer weiteren Kindertagesstätte in der Gemeinde Roetgen beschlossen. Gemäß der jährlichen Fortschreibung der Jugendhilfeplanung (Bedarfsplanung für Kindertagesbetreuung) besteht ein zusätzlicher Bedarf für 70 Kindertagesplätze im Gemeindegebiet Roetgen. Da zukünftig weiterhin mit einem steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen gerechnet wird, wurden noch Kapazitäten eingeplant, so dass mit einer Anzahl von 90 Kindertagesplätzen, erweiterbar auf 120 Kindertagesplätze geplant wurde.

Aufgrund des erhöhten Bedarfes an Kindertagesstätten wurde im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren seitens der StädteRegion Aachen und der Gemeinde Roetgen eine geeignete Fläche für die Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Gemeindegebiet ermittelt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche, welche durch seine Lage, angrenzend an das Grundstück der „alten Schule“, bereits erschlossen ist. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Erschließung entfällt. Darüber hinaus ist die zukünftige Kindertagesstätte für die Eltern aus den Ortsteilen Roetgen und Rott verkehrsgünstig zu erreichen. Aus der unmittelbaren Lage zu anderen Kindertagesstätten, insbesondere zur KiTa „Wackelzahn“ ergeben sich Synergieeffekte, wie unter anderem gemeinsame Anlieferung des Mittagsessens, Fahrgemeinschaften der Eltern mit Kindern in verschiedenen pädagogischen Ausrichtungen. Durch ihre Lage innerhalb einer Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde soll die geplante KiTa zukünftig nicht nur den bestehenden Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb der Gemeinde decken, sondern teilweise auch den Bedarf, der sich voraussichtlich aus der zukünftigen Wohnsiedlung ergeben kann. Von dieser wäre die geplante Kindertagesstätte zukünftig fußläufig erreichbar. Darüber hinaus wurde die Entscheidung für diesen Standort getroffen, weil das Grundstück aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts geeignet ist. Ferner war der Verkäufer bereit, das Grundstück zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Aufgrund der begrenzten Anzahl geeigneter und zum Verkauf stehender Grundstücke wurde akzeptiert, dass in unmittelbarer Nähe weitere Kindertagesstätten liegen. Eine Erweiterung vorhandener Kindertagesstätten wurde geprüft und als baulich und organisatorisch ungeeignet verworfen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den gewählten Standort in unmittelbarer Nähe zur KiTa „Wackelzahn“ beizubehalten, da keine alternativen Standorte vorhanden sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

Verkehrsaufkommen

In einem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass das übergeordnete Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch den Hol- und Bringverkehr aufzunehmen. Erfahrungsgemäß wird das Holen und Bringen der Kinder häufig auch mit dem Weg zur Arbeit verbunden. Für die geplante Kindertagesstätte wurde mit 16 Stellplätzen mehr als die nach Stellplatzverordnung erforderlichen 4-6 Stellplätzen auf dem Gelände der zukünftigen KiTa nachgewiesen. Damit ist ein Parken entlang der Hauptstraße nicht erforderlich. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze unmittelbar am Gebäude der zukünftigen KiTa (kurze Wege) wird davon ausgegangen, dass diese auch genutzt werden. Das Verhalten der Verkehrsteilnehmer (Parken entlang der Hauptstraße auf der Kindergartenseite auch Richtung Markt) ist nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung, sondern fällt unter den Zuständigkeitsbereich des Ordnungsamtes.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in einem besonders kritischen Bereich zurückzuweisen, da die ausreichende verkehrliche Erschließung in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 7	nein: 4	Enth.: 2	ja:	nein:	Enth.:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zum rechtswidrigen Abstellen von Fahrzeugen entlang des Bürgersteiges zur Kenntnis zu nehmen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Hinterlandbebauung

Es ist richtig, dass bei Baumaßnahmen, die über die Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen geregelt werden, Bauen in „Zweiter Reihe“ gemäß § 2 der Festsetzungen „Zulässigkeit von Vorhaben“ zur Innenbereichssatzung nicht zulässig ist. Eine Bebauung ist grundsätzlich zulässig, wenn dies im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt wird.

Sollte die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im hinteren Bereich entwickelt werden, würde darüber hinaus eine integrierte Bebauung vorliegen, die die dahinterliegenden Freiräume auffüllt. Die Möglichkeit, in „zweiter Reihe“ zu bauen, muss in jedem Bauauftragsverfahren einzeln geprüft werden und ist im Innenbereich der Gemeinde Roetgen zunächst weiterhin ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zum Bau einer Kindertagesstätte in zweiter Reihe zurückzuweisen, da die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht der Regelung über den Ausschluss von Bebauung in zweiter Reihe, wie es in der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen festgeschrieben ist, widerspricht:

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 12	nein: 0	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

Veränderung des Ortsbildes

Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe an der Hauptstraße. Die Sichtachsen auf die vorhandenen Denkmäler von der Hauptstraße aus werden nicht beeinträchtigt.

Aus gestalterischen Gründen werden ausschließlich Flach- und Pultdächer und für die Gemeinde typischen Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen festgesetzt.

Durch die Anordnung der Gebäudekörper (der Mittelteil ist gegenüber den Seitenriegeln eingerückt) und die verschiedenen Dachneigungen entsteht der Charakter eines „Hofgebäudes“ in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen der Gemeinde Roetgen. Mit der Anlehnung an ortstypische Materialien in der Fassadengestaltung und Gebäudeanordnung wird auch den umliegenden Denkmälern Rechnung getragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Seitens des LVR-Amtes und der Unteren Denkmalbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Ortsbildes aufgrund der Nähe zu der als Denkmal Nr. 33 in der Baudenkmal-Liste der Gemeinde Roetgen eingetragenen „Oktogonalen Bruchsteinkapelle“ an der Hauptstraße und deren Außenmauer.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zu einer wesentlichen Änderung des Ortsbildes aufgrund der Bebauung zurückzuweisen, da nach Einschätzung der Denkmalbehörden keine Änderung des Ortsbildes durch den Bau der Kindertagesstätte erfolgt.

Abstimmung Bauaus- schuss			Abstimmung Rat		
ja: 12	nein: 0	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

Heckenpflanzung / Zaun als Abgrenzung zur Nachbarschaft

Die Errichtung einer Kindertagesstätte dient dem Gemeinwohl. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 29. Mai 2012 (bekanntgegebenes Urteil, Az.: 8 A 10042 / 12. OVG) stellt Lärm von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen 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. Das Baugesetzbuch regelt die bundeweite bauliche Entwicklung. Ein Recht auf „freie Aussicht“ bzw. Schutz vor Einblicken ist weder im Baugesetzbuch noch in anderen Gesetzen und Verordnungen zum Baurecht festgeschrieben. Somit ist eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück der KiTa nicht zwingend vorzuschreiben. Grundsätzlich kann ein ausreichender Sichtschutz auf dem eigenen privaten Grundstück hergestellt werden. Die festgesetzte Heckenpflanzung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze dient als Einfriedung der in diesem Bereich geplanten Stellplatzanlage. Auf den übrigen Freiraumbereichen sind Bepflanzungen entsprechend ihrer Nutzung als Freianlage in Form von Sträuchern und Bäumen vorgesehen (siehe auch Darstellung der Außenbereichsplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, eine Ausweitung des vorgesehenen Pflanzgebotes zum Schutz der Nachbarn nicht zu folgen und die Bedenken zurückzuweisen, da baurechtlich kein Anspruch auf Schutz vor Kinderlärm, Schutz vor Einblicken und das Recht auf freie Sicht besteht.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 12	nein: 0	Enth.: 1	ja:	nein:	Enth.:

Anschüttungen und Böschungen

Die Modellierung des Plangebietes erfolgt derart, dass eine Geländeerhöhung durch Böschungen, Anschüttungen bzw. Stützmauer zukünftig unterhalb einer Höhe von 1 m erfolgen. Das anfallende Niederschlagswassers der Dachflächen wird gesammelt und in die öffentliche Kanalisation der Hauptstraße eingeleitet. Schädigungen der unterliegenden Grundstücke sind nicht zu erwarten. Dem zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. dem Betreiber der Kindertagesstätte obliegt die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass Schädigungen der benachbarten Grundstücke zum Beispiel durch anfallende Wasser auf dem Grundstück der zukünftigen Kindertagesstätte nicht erfolgen. Sollte dies der Fall sein, ist er verpflichtet Abhilfe zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde und dem WVER abgestimmt. Die geplante Entwässerung des zukünftigen Kindergartens erfolgt in Richtung Hauptstraße. Die anfallenden Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden in die öffentliche Kanalisation in der Hauptstraße eingeleitet. Somit ist derzeit eher von einer Verbesserung als Verschlechterung der beschriebenen Situation der benachbarten Flächen auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zu den Modellierungen des Plangebietes zurückzuweisen, da keine Erhöhungen größer als 1 m erfolgen.

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

Darstellung einer „Mischgebietsfläche“ zwischen dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte und der bereits dargestellten „Mischgebietsfläche“ im Flächennutzungsplan (benachbarte Grundstücke)

Die Darstellung einer Mischgebietsfläche auf einer verbleibenden Restfläche von 332 m² zwischen dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der bestehenden Bebauung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, da sie nicht im Plangebiet liegt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zur Darstellung der verbleibenden Restfläche zwischen dem derzeit als Mischgebiet und den zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Flächen als Mischgebietsflächen zurückzuweisen.

Abstimmung Bauausschuss			Abstimmung Rat		
ja: 13	nein: 0	Enth.: 0	ja:	nein:	Enth.: