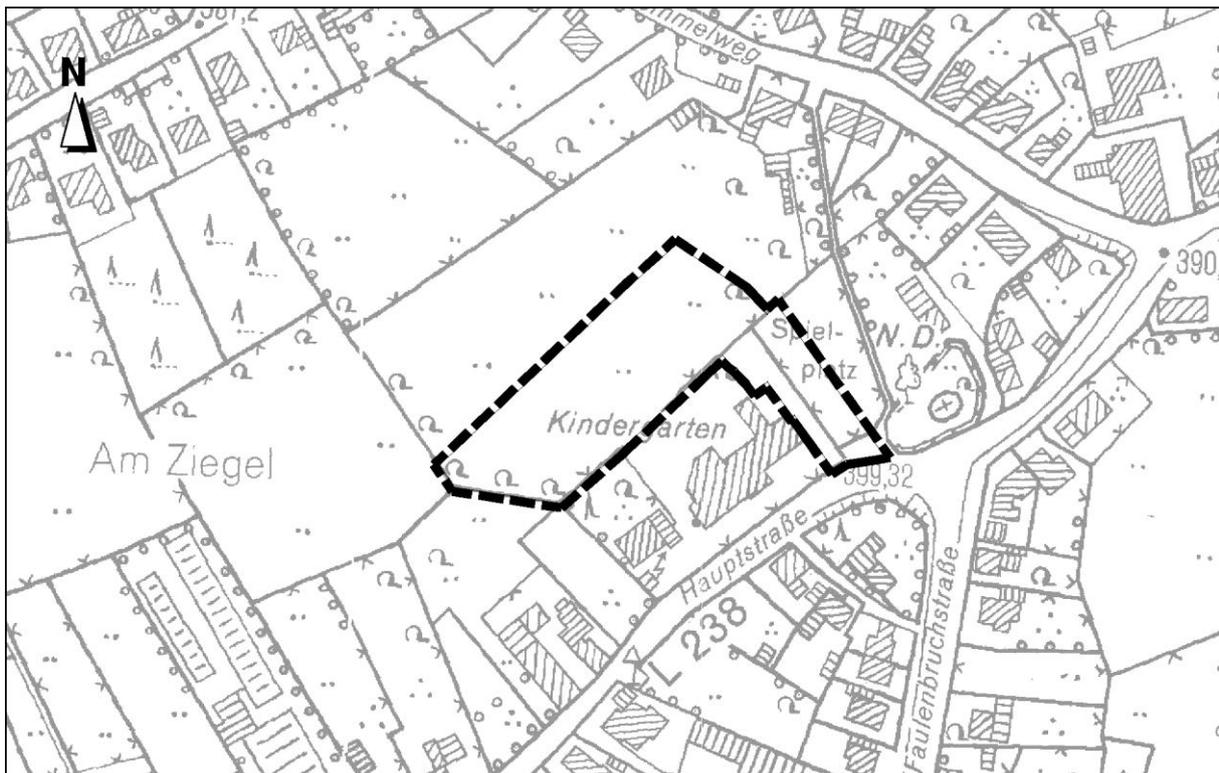




Gemeinde Roetgen

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“

(Stand 01.04.2020)



Lage des Plangebietes

1 **Verfahrensablauf**

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 gleichfalls 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 Zufahrtbereich 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. Dieser Beschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2019 gefasst. 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.

In der Zeit vom 02.01.2020 - 03.02.2020 hat die erneute Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 stattgefunden. Im nächsten Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Roetgen zu fassen. Anschließend wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 öffentlich bekannt gemacht und damit zur Rechtskraft geführt.

25.09.2018	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage
09.10.2018 bis 16.11.2018	Offenlage des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
10.12.2019	Beschluss über Verfahrenswechsel und Beschluss zur erneuten Offenlage
02.01.2020 bis 03.02.2020	Erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
18.02.2020	Satzungsbeschluss
30.03.2020	Ortsübliche Bekanntmachung
31.03.2020	Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12

2 Ziele der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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 in zweiter Reihe 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 fungieren. 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, musste die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche mit lockerer Siedlungsstruktur“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Kennzeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert werden und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen aufgestellt werden.

3 Berücksichtigung der Erschließung und der Umweltbelange

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Ein Umweltbericht wurde aufgrund des Wechsels des Verfahrens hin zu einem Vollverfahren erstellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Untersuchungen erstellt:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP 1 und 2), Neubau einer Kindertagesstätte an der Hauptstraße, Gemeinde Roetgen, Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 20.08.2018
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung „Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Roetgen, „Kindergarten Hauptstraße“, Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 28.03.2018
- Bauvorhaben: Roetgen, Hauptstraße Neubau einer Kindertagesstätte Baugrunderkundung, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Stand 31.08.2017
- Entwässerungskonzept Grundstückerschließung KiTa Mitte an der Hauptstraße in Roetgen, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Stand 20.04.2018
- Verkehrsuntersuchung Kita Hauptstraße in Roetgen, Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft, Stand 05.04.2018
- Gutachten 2019 1591 zu den Auswirkungen der Geräusentwicklung verbunden mit der Nutzung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“ der Gemeinde Roetgen auf die benachbarte Wohnbebauung; Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 16.07-2019

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Grünlandfläche, die sich an den bebauten Bereich der Kita Wackelzahn anschließt. Für die Erschließung des Plangebietes wurden eine Teilfläche des Grundstückes der „alten Schule“ und eine Teilfläche des

benachbarten öffentlichen Spielplatzgeländes mit in das Plangebiet aufgenommen. Die Flächen wurden als „Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt.

Auswirkungen durch die Planung auf den Artenschutz konnten ausgeschlossen werden. Mögliche, wenn auch unwahrscheinliche Betroffenheiten aufgrund von Restunsicherheiten bezüglich eines Vorkommens von Baumpieper, Turteltaube, Gartenrotschwanz, Star und Bluthänfling im Umfeld sowie Brutvorkommen des Girlitz in den zu entnehmenden Fichten im Bereich des geplanten Zuwegung, werden durch Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, Erhalt vorhandener Gehölze und Neupflanzungen eines Gehölzriegels) vorsorglich minimiert.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Kindertagesstätte keine Bedenken.

Im Umweltbericht waren insbesondere die durch die geplante Kindertagesstätte ausgelösten Verkehre und die Belange des Bodens zu beachten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hauptstraße (L 238) an und ist somit gut erschlossen. Das im April 2018 erstellte Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft LINDSCHULTE +KLOPPE kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die geplante Kindertagesstätte ausgelösten zusätzlichen Verkehre, insbesondere durch den Hol- und Bringverkehr, seitens der Hauptstraße zukünftig aufgenommen werden können.

Eine Auskunft beim Altlastenkataster der StädteRegion Aachen ergab, dass für das Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen eingetragen sind. Im angrenzenden Bereich der Rettungswache befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5303 / 0066. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Lazarett aus dem 2. Weltkrieg. Die seinerzeit in erheblichem Umfang vorgefundenen Abfälle wurden ausgekoffert und entsorgt; der Bereich gilt als saniert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Umfeld noch Restbestandteile im Erdreich vorhanden sind. Diese Restbestandteile sind durch Rammkernsondierungen im Vorfeld der Erdarbeiten kaum zu erfassen, da es sich um Infusionsflaschen, Spritzen, Verbandsmaterial und sonstige kleinere Abfälle handelt. Im Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn der Erdarbeiten Baggerschürfe vorzunehmen sind oder alternativ die Baufirma genau einzuweisen und bei Auffälligkeiten die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten ist.

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Auf einer Fläche von ca. 4.000 m² erfolgte die Räumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

Es wird nicht von wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 ausgegangen. Die Nutzungsintensität in einer „Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ wird nicht wesentlich über die einer Wohnbaufläche hinausgehen. Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereits untersucht und können durch entsprechende Maßnahmen (Bauzeitenfenster; möglicher Erhalt der bestehenden Vegetation, zusätzliche Anpflanzungen) ausgeschlossen werden.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Offenlage sowie der erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

- Standortfrage für eine zusätzliche Kindertagesstätte
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Änderung des Landschaftsbildes durch Hinterlandbebauung
- Veränderung des Ortsbildes
- Sichtschutz in Form einer Hecke für die Nachbarn
- Forderung einer ausreichenden Entwässerung
- Keine Veränderung des natürlichen Geländeniveaus
- Darstellung einer „Mischgebietsfläche“ als verbleibende Restfläche anstelle der bisherigen Darstellung als „Wohnbauflächen mit lockerer Siedlungsstruktur“.

5 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Offenlage sowie der erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 eingereichten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

- Hinweis zum Thema Kampfmittel seitens der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD)
- Hinweis zum Thema Sichtfelder, Regressansprüche, Querungshilfen, Emissionen seitens Straßen.NRW
- Hinweise zur Anwendung des Eurocodes 8, der DIN 4149 und der EN 1998 seitens des Geologischen Dienstes NRW
- Prüfung der Angaben der NHN-Höhen, nähere Definition der Festsetzung der überbaubaren Fläche, Angabe von RAL-Nummern bei der vorgeschriebenen Farbgebung und Durchführung von Baggerschürfen vor Baubeginn seitens der StädteRegion Aachen
- Hinweis zur Kriminalprävention seitens des Polizeipräsidiums Aachen.

6 Ergebnis der Abwägung

Folgende relevante Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

Öffentlichkeitsbeteiligung

Standortfrage für die zusätzliche Kindertagesstätte

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, welches durch seine Lage angrenzend an das Grundstück der „alten Schule“ bereits erschlossen ist, so dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Erschließung entfällt. Darüber hinaus ist es 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 Mittagessen, Fahrgemeinschaften unter den Eltern mit Kindern in verschiedenen ausgerichteten pädagogischen Ausrichtungen. 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. 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. Der Anregung des Bürgers / der Bürgerin, die Kindertagesstätte an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu errichten, wurde nicht gefolgt.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen / derzeitige Verkehrssituation

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. Die Befürchtungen des Bürgers / der Bürgerinnen konnten ausgeräumt werden.

Änderung des Landschaftsbildes aufgrund einer 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 dahinterliegende 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. Die Befürchtung des Bürgers / der Bürgerin, „Bauen in zweiter Reihe“ sei nicht zulässig, konnten ausgeräumt werden.

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.

Die Befürchtungen der Bürgerin / des Bürgers konnten ausgeräumt werden.

Sichtschutz in Form einer Hecke für die Nachbarn

Der Forderung nach der Festsetzung einer zusätzlichen Hecke als Sichtschutz für die Nachbarn wurde nicht gefolgt, da ein ausreichender Sichtschutz auch auf den privaten Grundstücken selbst vorgenommen werden kann. Grundsätzlich besteht kein Recht auf einen „Schutz vor Einblicken“. Darüber hinaus sind im Zuge der geplanten Kita in den Freiraumbereichen Bepflanzungen entsprechend ihrer Nutzung als Freianlage in Form von Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Forderung einer ausreichenden Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine ausreichende Entwässerung des Plangebietes ist sichergestellt.

Keine Veränderung des natürlichen Geländeneiveaus, um eine Überflutung der benachbarten Grundstücke durch auf dem Gelände der zukünftigen Kindertagesstätte anfallende Niederschlagswasser auszuschließen

Die Modellierung des Plangebietes erfolgt derart, dass eine Geländeerhöhung durch Böschungen, Anschüttungen bzw. Stützmauern zukünftig unterhalb einer Höhe von 1 m erfolgt. Darüber hinaus wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Damit konnte die Bedenken hinsichtlich einer Überflutung der benachbarten Grundstücke durch auf dem Gelände der zukünftigen Kindertagesstätte anfallende Niederschlagswasser ausgeräumt werden

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Kampfmittel; Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf

Eine Sondierung des Plangebietes hat keinen Befund von Kampfmittel hervorgebracht. In den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 wird ein Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen.

Sichtfelder, Regressansprüche, Querungshilfen, Emissionen; Stellungnahme Straßen.NRW

Den Anregungen von Straßen.NRW wurde teilweise gefolgt und ein Sichtfeld im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 eingetragen sowie ein Hinweis innerhalb der textlichen Festsetzungen zum Thema Lärmimmissionsbelastung aufgenommen.

Erdbebengefährdung; Stellungnahme Geologischer Dienst NRW

Den Anregungen des Geologischen Dienstes NRW wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis zur Anwendung des Eurocodes 8, der DIN 4149 und der EN 1998 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Angaben der NHN-Höhen, Konkretisierung der festgesetzten überbaubaren Fläche, Angabe der RAL-Farben, Hinweis Baggerschürfe; Stellungnahme StädteRegion Aachen

Die Empfehlungen zu den Angaben der NHN-Höhen und der Konkretisierung der festgesetzten überbaubaren Fläche wurden berücksichtigt. Auf die Angabe der RAL-Nummern bei den vorgeschriebenen Farbgebungen wurde verzichtet, da eine Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Bauordnungsamt der StädteRegion und der unteren Denkmalbehörde erfolgt.

Der Hinweis der StädteRegion Aachen, entweder vor Baubeginn Baggerschürfe vornehmen zu lassen bzw. nach gründlicher Einweisung der Baufirma und bei entsprechenden Feststellungen die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kriminalprävention; Stellungnahme Polizeipräsidium Aachen

Den Anregung vom Polizeipräsidium Aachen wurde gefolgt und ein Hinweis zum Thema Kriminalprävention in den textlichen Festsetzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 aufgenommen.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses, mit dem der Rat am 18.02.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „KiTa Hauptstraße“ der Gemeinde Roetgen beschlossen hat.

Roetgen, den 01.04.2020