

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. N. Behler

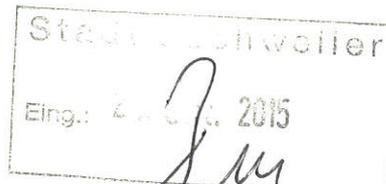
Beratender Ingenieur VDI

- Hochbau · Ingenieurbau · Baustatik
- Städtebau · Verkehrsplanung
- Beratung · Planung · Bauleitung

Ingenieurbüro N. Behler · Postfach 1106 · 52373 Langerwehe

01/Planungs- und Vermessungsamt
02/Tiefbau- und Bauleitungsamt
03. DEZ. 2015

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Büroanschrift:
Ulhausgasse 17
52379 Langerwehe
Telefon 0 24 23/94 20-0
Telefax 0 24 23/94 20 20
E-Mail: ing.buero-behler@t-online.de

20.10.2015
bo/sch

1. Eingeklebt
2. III 20/20

Neubau einer sozialen Betreuungseinrichtung Max-Planck-Straße im Ortsteil Eschweiler
hier: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, 'In der Krause II'

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bertram,
sehr geehrter Herr Gödde,

seitens des Fördervereines für die Rehabilitation psychisch Kranker und Behinderter e.V. Eschweiler wurde ich beauftragt, mit den entsprechenden Unterlagen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, Gewerbegebiet 'In der Krause II' einen Antrag auf Umwandlung der Gebietskategorie zu stellen. Anlass dieser Änderung ist, wie in der beigefügten Begründung ausführlich dargelegt, der geplante Neubau einer heilpädagogischen Einrichtung für Menschen mit geistiger und meist auch psychischer oder körperlicher Behinderung.

Mit der erforderlichen Änderung werden m.E. die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt, so dass eine Korrektur im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich wäre.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem das Bestreben nach einem gemeindenahen Wohnen -Stichwort Inklusion- sowie die im Ortsteil Weisweiler gegebene gute Infrastruktur auch unter Berücksichtigung des künftigen Dorfkentrums 'Alte Feuerwache'.

Auf Ihre Unterstützung hoffend, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen
ING.-BÜRO N. BEHLER

Norbert Behler

Anlage



Förderverein für die Rehabilitation
psychisch Kranker und Behinderter e.V.

(gemeinnützig)

Förderverein Eschweiler * An der Wasserwiese 21 * 52249 Eschweiler



Arbeitsgemeinschaft
Gemeindepsychiatrie
Rheinland e.V.

Vollmacht

Hiermit bevollmächtigen wir den Geschäftsführer des Fördervereins, Herrn Dipl.-Ing. Norbert Behler in unserem Namen einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Krause II“ bei der Stadt Eschweiler einzureichen.

Eschweiler, den 23.10.2015

**Förderverein für die
Rehabilitation psychisch Kranker
und Behinderter e.V.
An der Wasserwiese 21
52249 Eschweiler
Tel. 0 24 03/2 00 81 Fax 2 00 82
info@fveschweiler.de**

Dr. Wolfgang Hagemann
(Vorstandsvorsitzender)

Verwaltung
An der Wasserwiese 21
52249 Eschweiler
Tel.: 02403 – 20081
Fax: 02403 – 20082

Bankverbindung
Sparkasse Aachen
IBAN: DE20 3905 0000 0001 2150 52
SWIFT: AACSD33

eMail: info@fveschweiler.de
www.fveschweiler.de

Begründung

1. Vorbemerkungen

Für einen zusammenhängenden Teilbereich am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes 'In der Krause' wird aufgrund der im Folgenden beschriebenen Erfordernis die Umwandlung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Art der baulichen Nutzung 'Gewerbegebiet' in 'Mischgebiet' beantragt.

Der Anlass für diesen Antrag auf Umwandlung gründet auf der aktuellen Nachfrage des Fördervereins Eschweiler¹⁾ nach einem geeigneten Grundstück zum Neubau einer sozialen Betreuungseinrichtung im Stadtgebiet von Eschweiler. Die Suche scheiterte bislang an der erforderlichen Grundstücksgröße (> 3000 m³) als auch am Nachweis der Nähe zu sozialen Einrichtungen, zur Nahversorgung sowie einer zwingend notwendigen fußläufigen Erreichbarkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Nach intensiver Recherche durch den Förderverein konnte im Ortsteil Weisweiler am östlich Rand des Gewerbegebietes 'In der Krause' ein geeignetes Grundstück gefunden werden, welches die vorgenannten Bedingungen im Umfeld insgesamt erfüllt. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 305, Flur 27 in der Gemarkung Weisweiler. Die Grundstücksgröße wird mit 3.760 m² nachgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nördlich der Max-Planck-Straße zwischen dem Flurstück 224 (Wohnhaus mit Lagerhalle) und Flurstück 304 (Anwaltskanzlei mit Wohnung).

Da eine soziale Einrichtung dieser Art im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Bau-nutzungsordnung ausnahmsweise zugelassen werden kann, wurde zur Bewertung des geplanten Standortes der Landschaftsverband Rheinland hinzugezogen.

Im Ergebnis wurde das Vorhaben durch den LVR positiv bewertet und eine Inanspruchnahme von Fördermitteln durch den Träger der Einrichtung empfohlen. Die Inanspruchnahme derartiger Fördermittel ist jedoch an eine strenge Reglementierung gekoppelt.

¹⁾ Förderverein für die Rehabilitation psychisch Kranker und Behinderter e.V.

Obwohl am vorgesehenen Standort die städtebaulichen Gegebenheiten vertretbar sind, ist gemäß den Förderbestimmungen (BWB) des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen eine Förderung nur möglich, wenn der Neubau auf einer Fläche errichtet wird, die in der Bauleitplanung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist.

Da der Träger der geplanten Einrichtung eine Maßnahme dieses Umfangs aus eigenen Mitteln nicht umsetzen kann, wird die Umwandlung der in Frage kommenden Teilfläche in ein Mischgebiet beantragt.

Mit der nachfolgenden Erläuterung werden die städtebaulichen Gegebenheiten sowie der Umfang der geplanten Maßnahmen beschrieben.

2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der beantragten Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 224, 225, 304 und 305, Flur 27, Gemarkung Weisweiler. Der Planbereich befindet sich nördlich der Max-Planck-Straße; auf Höhe des Flurstückes 225 endet diese Sammelstraße mit einem Wendeplatz.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Bebauungsplanänderungsentwurf eindeutig dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 7.070 m².

3. Änderungserfordernis

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 sind entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen entlang der 'Dürener Straße', dem 'Frankenplatz' sowie der Straße 'Hagelkreuz' wurde der rechtskräftige Bebauungsplan in Teilbereiche eingeteilt (GE1 bis GE4).

Stadt Eschweiler, Bebauungsplan Nr. 7, Gewerbegebiet "In der Krause II"

Antrag auf Umwandlung eines Teilbereiches in ein Mischgebiet

Mit dieser Zonierung wurde versucht einen städtebaulich, der vorhandenen Wohnnutzung angepassten Übergang zwischen emittierenden Gewerbe und den immisionsempfindlichen Nutzungen zu erreichen.

Die Auswahl von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben auf der Grundlage des Abstandserlasses vom 21.03.1990 NW ²⁾ wird im Teilbereich GE1 konkret durch die Abstandsklasse I - VII bestimmt.

Für die wenigen in diesem Bereich zulassungsfähigen Anlagen /-Betriebsarten ist ein Schutzabstand von 100 m zur Wohnnutzung einzuhalten. Dieser Mindestabstand der gewerblich nutzbaren Fläche zur Wohnnutzung wird im Bestand absolut unterschritten, ohne dass hieraus eine Belästigung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe entstanden wäre.

Die derzeitige Festsetzung eines 'Gewerbegebietes' widerspricht demnach der im Lauf der letzten 20 Jahren entstandenen Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Bei der beantragten Umwandlung des in der Nutzung stark eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet könnten die beiden an sich widersprüchlichen Nutzungsarten 'Gewerbe' und 'Wohnen' gleichwertig gegenüber- gestellt und zusammengeführt werden, was im Bestand seit vielen Jahren funktioniert.

Für die zukünftige Weiterentwicklung des Ortsteiles Weisweiler kann eine derartige Umwandlung des Bereiches 'Frankenplatz' bis 'Max-Planck-Straße' in ein Mischgebiet eine ortstypische Durchmischung mit einer damit einhergehenden erhöhten Vielfalt von sich ergänzenden Nutzungen ermöglichen.

²⁾ Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft

4. Planungsziel

Die geplante soziale Einrichtung auf dem bislang unbebauten Flurstück 305 soll einen dringend benötigten Wohnraum für Menschen vorhalten, die aufgrund ihrer Behinderung auf ein Leben in Einrichtungen mit einem umfassenden Angebot an Betreuungsleistungen und hauswirtschaftlichen Betreuung angewiesen sind.

Einrichtungen dieser Art werden unter Berücksichtigung strenger Qualitätsvorgaben durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Eine der wesentlichen Voraussetzungen hierfür ist ein gesellschaftliches Teilhaben und Inklusion der Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden auf der Grundlage des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) vom 02.10.2014 festgelegt; Die Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG DVO) vom 23.10.2014 ist dabei zu beachten.

Bei der Auswahl eines geeigneten Grundstückes sind die Förderrichtlinien z.B. der Aktion Mensch und des Landesbauministeriums (MBWSV) zu beachten. Wesentlich ist hierbei ein Standort mit räumlicher Anbindung an Wohnsiedlungen und verkehrsgünstiger Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit zum Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Nähe zur örtlichen Nahversorgung, damit den Nutzerinnen und Nutzern die Teilnahme am Leben in der örtlichen Gemeinschaft möglich wird (§ 4 Abs. 6 WTG).

Mindestens ein Drittel der zu überplanenden Grundstücksfläche soll als Grünfläche (ohne Pkw-Stellflächen) gestaltet werden. Diese Vorgabe setzt eine ausreichende Grundstücksfläche voraus, welche in einem innerstädtischen Umfeld kaum darstellbar ist.

Hinsichtlich dieser Vorgaben bietet das ca. 3.760 m² große Flurstück Nr. 305 beste Voraussetzungen. Mit einer allseitigen Heckenpflanzung sowie einer durchgehenden Bepflanzung mit Hochstämmen entlang der westlichen Grenze (Uferrandstreifen Dürwißer Fließ) und entlang der nördlichen Grenze ist eine wertgebende Biotopstruktur entstanden, die dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter verleiht.

Aufgrund dessen ist eine bestmögliche Einbindung des geplanten Neubaus in die Umgebungsstruktur gewährleistet und eine ideale Gestaltung der geforderten Grünbereiche unter Wahrung des Bestandes möglich.

5. Inhalt der Planänderung

Gegenwärtig ist der Änderungsbereich als 'Gewerbegebiet' festgesetzt; aufgrund der vorbeschriebenen Begründung soll lediglich die Gebietskategorie in ein 'Mischgebiet' geändert werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 'offene Bauweise', die Baugrenze sowie das Maß der baulichen Ausnutzung (GRZ 0,6) können beibehalten werden, da die Grundflächenzahl bereits den Vorgaben der Bau NVO von GRZ 0,6 für Mischgebiete entspricht. Beizubehalten ist ebenfalls der im Bebauungsplan ausgewiesene Schutzstreifen des diagonal über das Grundstück verlaufenden verrohrten "Köttelbaches". Eine Überbauung dieses Schutzstreifens ist nicht möglich.

Langerwehe, den 19.10.2015

