



STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 10 - ERWEITERUNG HAUS MARIA, HEHLRATH -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	VORGABEN ZUR PLANUNG	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Heutige Situation	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Planverfahren	4
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Planungskonzept	5
2.3	Vorgesehene wesentliche Planfestsetzungen	7

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10 - Erweiterung Haus Maria, Hehlrath - umfasst eine ca. 4.120 qm große Fläche im zentralen, historischen Ortskern des Ortsteils Hehlrath.

Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in das Plangebiet ist nicht erforderlich, da für die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke kein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch die Oberstraße
- im Nordosten durch die Velauer Straße
- im Südosten durch die Grundstücksgrenzen zu den Gebäuden Velauer Straße 8, 10 und 12
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenzen der Gärten zu den Gebäuden Oberstraße 50 - 60.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des künftigen Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.



Abb. 1: Umgrenzung Geltungsbereich: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS), © Land NRW 2018

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privat geführtes bestehendes Pflegewohnhaus an der Oberstraße (Oberstraße 62, 64, 66) sowie unter- und nicht mehr genutzte Haupt- und Nebengebäude an der Velauer Straße und im Innenbereich des Geltungsbereichs. Die Mehrzahl der Nebengebäude im Geltungsbereich wird abgerissen. Die Flächen dienen der Erweiterung und dem Neubau von Wohn- und Pflegeeinheiten nach heute gültigen gesetzlichen Anforderungen.

Das Pflegewohnhaus „Haus Maria“ besteht derzeit aus drei aneinander gereihten dreigeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen, die in den Keller- und in den Dachgeschossen miteinander verbunden sind. Im rückwärtigen Teil des Gebäudes Haus Nr. 62, ist ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach im Souterrain gelegen, welcher derzeit als sog. „Zentrum“, als allgemeiner Aufenthaltsraum für die Bewohner genutzt wird. Im südlichen Bereich und westlich der Scheune befinden sich Freiflächen mit Baumbewuchs. Über die Velauer Straße ist der Ortsteil gut an die L 240 und somit an die Autobahn A4 (Eschweiler West), die A44 (Alsdorf) und das Stadtzentrum angebunden.

Das Plangebiet ist über die in ca. 70 m Entfernung liegende Haltestelle „Schwarzwaldstraße“ auf der „Oberstraße“ mit der werktags mindestens im Halbstundentakt sowie Sonn- und Feiertags im Stundentakt verkehrenden Buslinie 28 gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und damit an die Stadtzentren von Eschweiler und Alsdorf angeschlossen.



Abb. 2: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild, Quelle: © Land NRW (2018)

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch die meist geschlossene dörflich historisch mehrgeschossige Bebauung geprägt. Dieser Bereich bildet insgesamt eine heterogen gewachsene Siedlungsstruktur.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler weist für das Plangebiet eine „Gemischte Baufläche“, überlagert durch das taktische Zeichen „Alten- und Pflegeheim“ aus. Das Flurstück 411 ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Für Teile des Plangebiets (Oberstraße) wurde 1967 der Bebauungsplan K 2, 1. Änderung aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig.

1.4 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die im Innenbereich von Hehlrath liegen. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, vorhandene Gebäude des Pflegewohnhauses „Haus Maria“, welches bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässig ist, umzubauen und optimierte Wohn- und Pflegeeinheiten zu errichten. Da die Grundstücke, die zum Pflegewohnhaus gehören außerdem in privater Hand sind und das Vorhaben bereits konkret formuliert ist, wird das Planverfahren als vor-

habenbezogener Bebauungsplan 10 – Erweiterung Haus Maria, Hehlrath – gem. § 12 BauGB geführt.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung sind beabsichtigte An- und Umbauten am bestehenden Pflegewohnhaus „Haus Maria“ an der Oberstraße sowie Erweiterungsbauten an der Velauer Straße und im Innenbereich des Plangebiets. Es besteht die planerische Absicht, im Geltungsbereich innerhalb des städtebaulichen Gefüges im Ortskern bauliche Ergänzungen vorzunehmen. Das Pflegewohnhaus „Haus Maria“ genügt nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Sowohl die Bewohnerzimmer, die sanitäre Struktur des Hauses als auch die Gebäudeerschließung entsprechen nicht mehr den heutigen Standards.

Um den Standort in Hehlrath erhalten zu können, muss die Eigentümergesellschaft das Pflegewohnhaus nach heutigen Anforderungen umbauen, damit dort eine qualitativ hochwertige Pflege angeboten werden kann. Die Anforderungen nach Wohn- und Teilhabegesetz (WTG), Alten- und Pflegegesetz (APG) und der sog. Betreuungsrichtlinie (Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen NRW) machen für die dortigen 90 Bewohnerplätze Umbauten in den bestehenden Häusern an der Oberstraße und eine bauliche Erweiterung entlang der Velauer Straße und im Innenbereich notwendig.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Sicherung von adäquatem, den Anforderungen entsprechendem Wohnraum für pflegebedürftige Menschen an einem bereits bestehenden Standort in einem erschlossenen integrierten Siedlungsbereich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und ist verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossen. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets so zu steuern, dass auch mit einer Nachverdichtung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Umfeld ermöglicht wird. Die wesentlichen Maßgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets - hier insbesondere das Maß der baulichen Nutzung - werden durch entsprechende planerische Regelungen definiert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Vorrangig soll diese durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10 wird ein bereits bebauter Bereich zur Sicherung und Erhaltung von Wohnraum für Pflegebedürftige und zur Schaffung für entsprechenden Wohnraum entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nachverdichtet.

2.2 Planungskonzept

Im Einzelnen sind mit diesem Vorhaben geplant:

- Im westlichen Bereich des Hauses Oberstraße 62 wird ein Treppenhaus angebaut.
- Neben der Fassadensanierung werden im Wesentlichen die Dachgeschosse um- und ausgebaut und eine Neuaufteilung der Bewohnerzimmer einschl. der sanitären Einrichtungen in den gesamten Gebäuden Oberstraße 62 bis 66 vorgenommen.

Die Firsthöhen der drei bestehenden Gebäude bleiben unverändert (ca. 174,50 m ü NN). Zum Innenhof werden kleinere Anbauten und Gauben ergänzt, so dass durch diese im Dachgeschoss rechnerisch ein Vollgeschoss entsteht. Es werden daher in Teilbereichen vier Vollgeschosse vorgesehen, die jedoch im Dachgeschoss bei zur Festsetzung vorgesehenen geneigten Dächern und festgesetzter Firsthöhenbegrenzung in der Höhenentwicklung den Bestandshöhen entsprechen werden.



Abb. 3: Planungskonzept Vorhaben Pflegewohnhaus Maria, Jerusalem Ingenieure GmbH, Aachen, Stand: 15.05.2018

- Das vorhandene Eckgebäude Oberstraße / Velauer Straße (Velauer Straße 2) wird abgebrochen. An dieser Stelle entsteht ein neues Gebäude, welches die Firsthöhe der Oberstraße aufnimmt und städtebaulich durch ein Walmdach und aneinander gereichte Schleppgauben den Übergang zur Velauer Straße markiert.
- Im Bereich des derzeit von der Velauer Straße zurück springenden Nebengebäudes sowie des zum Abbruch vorgesehenen derzeitigen Hauses Velauer Straße 6 wird unmittelbar anschließend an das Eckgebäude eine Gebäudeeinheit errichtet. Hier ist der neue barrierefreie Haupteingang geplant. Mit diesem Gebäude springt die Höhe auf, in der Velauer Straße vorhandenen Firsthöhen zurück. Der neue Haupteingang ist ähnlich einer Toreinfahrt vorgesehen und gibt den Blick in den neu gestalteten Innenhof frei. Die großzügige Öffnung des Hauses soll die Interaktion mit den Dorfbewohnern verstärken. Hier sollen in den oberen Geschossen Bewohnerzimmer errichtet werden. Im Erdgeschoss sind Aufenthaltsbereiche, sowie die Verwaltung vorgesehen.
- Der neu gestaltete Innenhof soll durch Balkone und Terrassen attraktiver werden und zum Verweilen einladen. Die bestehende Rotbuche wird erhalten.
- Die bestehende Scheune im Innenhof soll durch eine zweiseitig belichtete Wohnbebauung mit östlichem Grenzabstand ersetzt werden (Ost – West Belichtung). Die Höhe dieses Gebäudeteils soll niedriger sein als die bestehende Scheune und orientiert sich an dem südlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, benachbarten Wohngebäude (Velauer Straße 12). Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und flachgeneigtem Satteldach.

Es ist sinnvoll und unerlässlich, das an diesem Standort etablierte Pflegewohnhaus „Haus Maria“ zu sichern und in Hehlrath nach den gesetzlichen Anforderungen und nach neuesten Standards zu entwickeln, denn nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Plätzen, vor allem durch Menschen aus der Nachbarschaft. So können alte und pflegebedürftige Menschen auch weiterhin in ihrem angestammten Wohnort bleiben.

2.3 Vorgesehene wesentliche Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, flächennutzungsplankonform, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine solche Wohn- und Pflegeeinrichtung im zentralen Ortskern eines nicht allzu großen oder anonymisierten dörflichen Ortsteils, ist prädestiniert, den Bewohnern und auch den in den Umgebung wohnenden Menschen ein sozial kontrolliertes und zufriedenes Leben zu bieten.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung Mischgebiet in einem zentralen, baulich verdichten Ortskern ist eine Grundflächenzahl von 0,6 (Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO) vertretbar. Inwieweit eine GFZ festgesetzt wird, bleibt noch abzustimmen.

Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen werden den bestehenden Höhen angepasst festgesetzt. Es werden an der Oberstraße vier Vollgeschosse festgesetzt, wobei das vierte Vollgeschoss nur ein rein rechnerisches Vollgeschoss im Dachgeschoss sein kann. Dies wird im Bebauungsplan durch Dachneigung, Dachform und vor allem durch max. Firsthöhen festgesetzt.

Eschweiler, den 28.05.2018
gez. Schoop