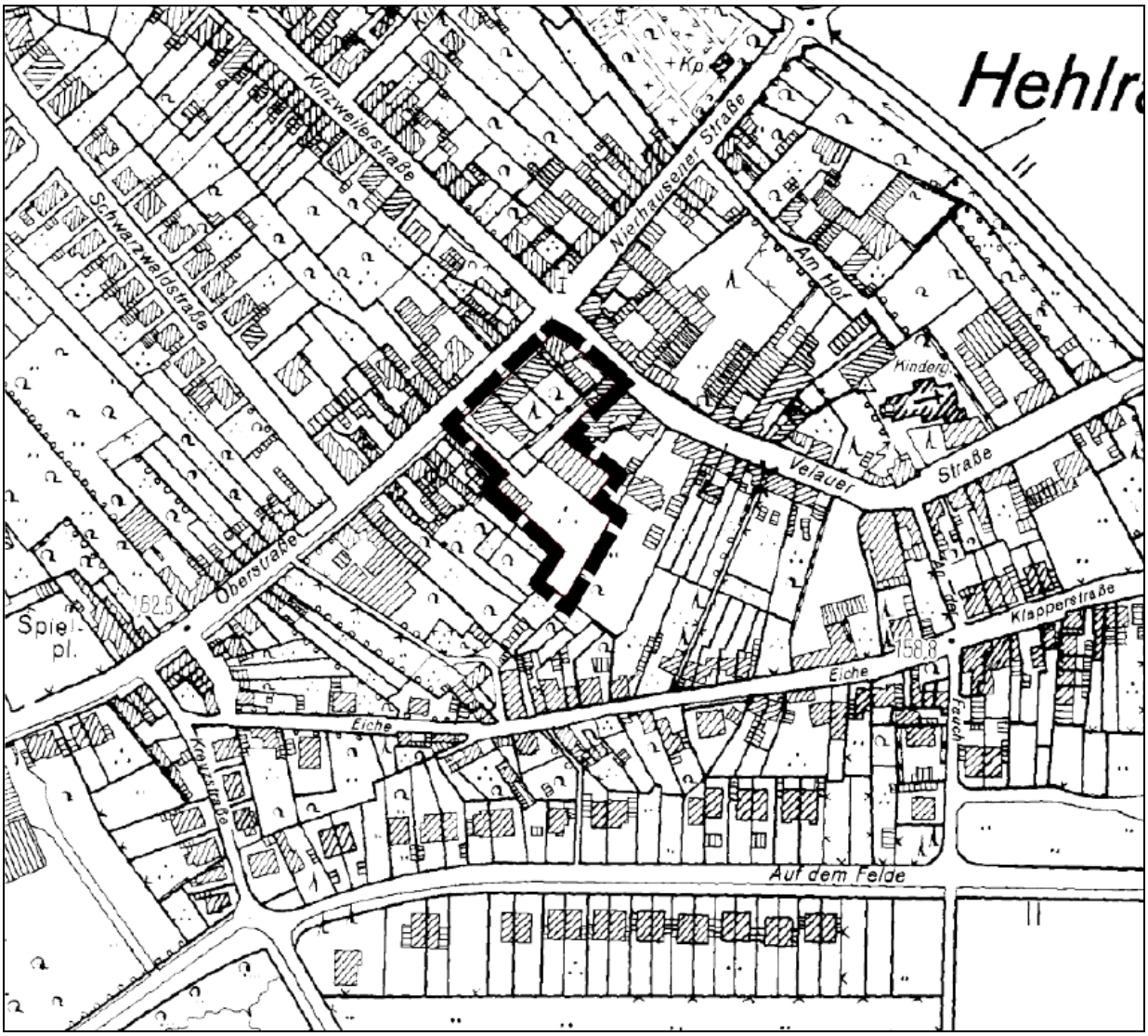

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 10
- ERWEITERUNG HAUS MARIA HEHLRATH -

BEGRÜNDUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

1.2 Heutige Situation 4

1.3 Planungsanlass und Ziel 5

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen 5

1.5 Planverfahren 6

2 PLANKONZEPT 7

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 9

3.1 Art der baulichen Nutzung 9

3.2 Maß der baulichen Nutzung 10

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen 11

3.4 Carports, Garagen und Stellplätze 11

3.5 Grünordnerische Festsetzungen 11

4 HINWEISE 11

5 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN 12

6 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 13

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 13

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallentsorgung 13

7.2 Verkehrliche Erschließung 14

7.3 Immissionen / Emissionen 14

7.4 Boden / Baugrund / Versickerungsfähigkeit 15

7.5 Bodenordnende Maßnahmen 16

8 UMWELTBELANGE 16

8.1 Natur und Landschaft 16

8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung 16

8.3 Altlasten 16

9 STÄDTEBAULICHE DATEN 17

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, unmittelbar am Kreuzungsbereich Oberstraße / Velauer Straße.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten zum einem durch die Velauer Straße sowie durch die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Velauer Straße
- im Südosten durch Wohnbebauung
- im Süden und Südwesten durch die Innenbereiche des Ortskerns, die im Wesentlichen durch rückwärtige Gartenbereiche der Bebauung an der Velauer Straße und Oberstraße bestehen,
- im Nordwesten und im Norden durch die Oberstraße.

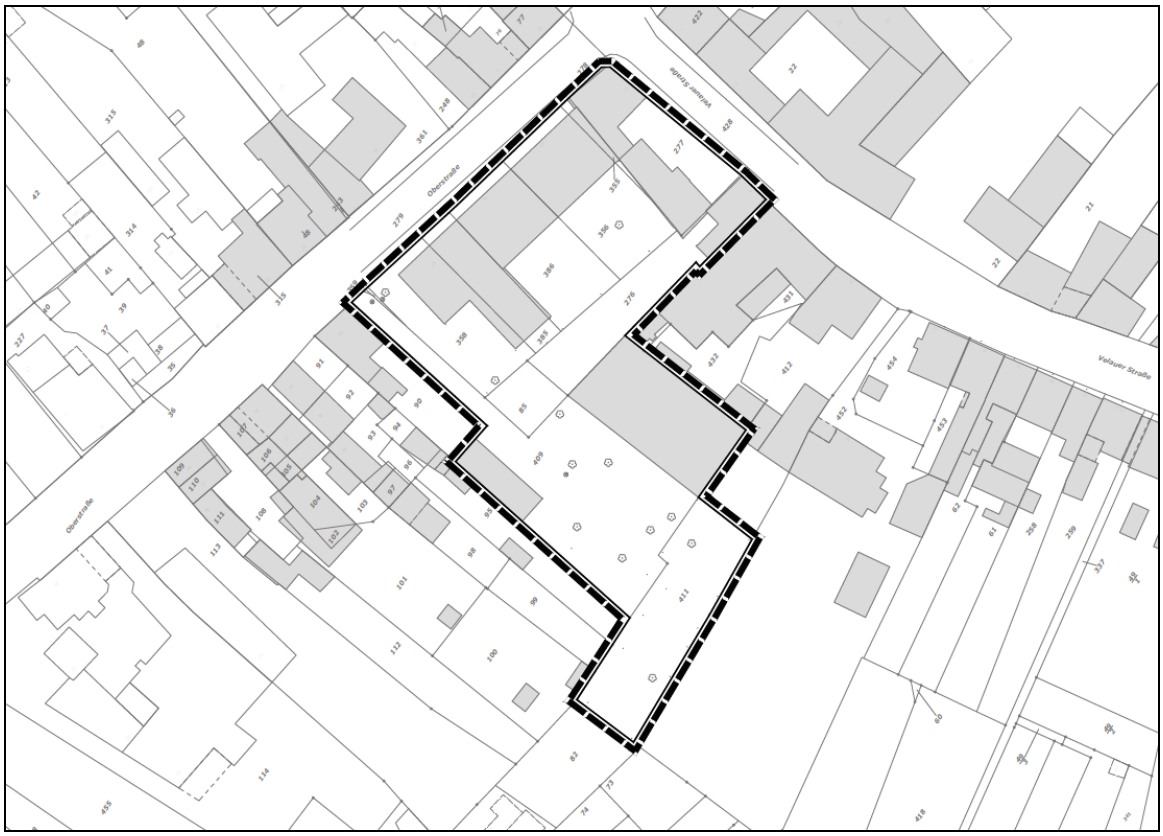

Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Umgebung, Auszug Vermessungsgrundlage, Stand: August 2018, Quelle: Planungsgruppe MWM, Aachen / Vermessungsbüro Noel, Jülich, Stadt Eschweiler

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 85, 276, 277, 278, 355, 356, 358, 359, 385, 386, 409 und 411 der Flur 18 in der Gemarkung Kinzweiler.

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

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

1.2 Heutige Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privat geführtes, bestehendes Alten- und Pflegewohnhaus an der Oberstraße (Oberstraße 62, 64, 66) sowie ein Wohnhaus, Garagen und Lager an der Velauer Straße und im Innenbereich des Geltungsbereichs.

Das Pflegewohnhaus Maria besteht derzeit aus drei aneinander gereihten dreigeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen als Vollgeschoss, die in den Keller- und Dachgeschossen miteinander verbunden sind. Im rückwärtigen Teil des Gebäudes Haus Nr. 62 ist ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach im Souterrain gelegen, welcher derzeit als sogenanntes 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 östlich gelegene L 240 und somit an die A 4 (Eschweiler West), die A 44 (Alsdorf) und das Stadtzentrum Eschweiler 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) angeschlossen und entsprechend mit den Stadtzentren Eschweiler und Alsdorf verbunden.

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. Kennzeichnend ist insgesamt eine heterogen gewachsene Siedlungsstruktur und ein durch Bebauung gefasster Straßenraum.

1.3 Planungsanlass und Ziel

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 bestehenden 90 Bewohnerplätze am Pflegewohnhaus Maria in Hehlrath An- und Umbauten in den vorhandenen Häusern an der Oberstraße, eine bauliche Erweiterung entlang der Velauer Straße und im Innenbereich notwendig. 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 der Eigentümer das Pflegewohnhaus nach heutigen Anforderungen umbauen, damit dort qualitativ hochwertige Pflege geboten werden kann.

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

Der VBP legt den Schwerpunkt auf die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke, in diesem Fall „Alten- und Pflegeheim“. Der VBP schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die bisherigen Gebäude des Pflegewohnhauses Maria an der Oberstraße zu sichern, erforderliche Um- und Anbauten bzw. bauliche Erweiterungen und Neubauten auf dem jetzigen Grundstück an der Oberstraße / Velauer Straße durchzuführen und das Alten- und Pflegeheim an die heutigen gesetzlichen Anforderungen anzupassen.

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar.

Diese dargestellten gemischten Bauflächen erstrecken sich entlang der Oberstraße und der Velauer Straße. Die nördlichen und südlichen Bereiche von Hehlrath sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der zentrale südwestlich gelegene Ortskern wiederum ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die bereits an diesem Standort bestehende Nutzung „Pflegewohnhaus Maria“ wird im Flächennutzungsplan durch das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet.

Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler, Auszug, Quelle: Stadt Eschweiler, FNP 2009, Stand Oktober 2016

Im Flächennutzungsplan werden kleinere Flächeneinheiten für den Gemeinbedarf (≤ 2 ha) wie z.B. Kirche, Kindergarten und Jugendheim an der Velauer Straße lediglich als symbolisches Planzeichen innerhalb einer Baufläche dargestellt. Durch die Darstellung der Mischbauflächen und des symbolischen Planzeichens „Alten- und Pflegeheim“ ist der VBP 10 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, vorhandene Gebäude des Pflegewohnhauses 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan 10 – Erweiterung Haus Maria Hehlrath – gem. § 12 BauGB geführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar: Der Eigentümer des Pflegewohnheims (Vorhabenträger) hat der Stadt Eschweiler einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sogenannten „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)" unterbreitet. Dieser VEP wird Bestandteil des VBP 10. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Die Regelungen des § 12 Abs. 6 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zielen darauf ab, ein Vorhaben zügig umzusetzen. Die Stadt Eschweiler hat das Recht, den Bebauungsplan wieder aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist realisiert wird.

Anders als bei einem „normalen" Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan für jedermann versteht, ist der VBP 10 damit durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Er hat die Zielsetzung, das unter Punkt 1.3 beschriebene Projekt des Vorhabenträgers mit den Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde abzustimmen. Die Planungshoheit verbleibt grundsätzlich bei der Stadt Eschweiler; der Vorhabenträger übernimmt jedoch sämtliche Planungs- und Erschließungskosten und ggf. weitere Kosten z. B. für ggf. erforderliche Gutachten.

Die geringe Plangebietsgröße und die angestrebte Nutzung ermöglicht eine Aufstellung des VBP 10 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. 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.

Am 21.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 – Erweiterung Haus Maria gefasst. Durch Bekanntmachung vom 26.06.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.07.2018 bis 27.07.2018 durch Offenlegung des Plankonzepts und der Begründung durchgeführt. Mit Schreiben vom 02.07.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 10.08.2018 beteiligt. In diesen Zeiträumen gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein.

2 PLANKONZEPT

Im Einzelnen sind mit diesem Vorhaben geplant:

- Im westlichen Bereich des Hauses Oberstraße 62 wird die Baulücke zu Hausnr. 60 unter Berücksichtigung einer Durchfahrt auf den Hof des Pflegewohnhauses geschlossen.
- Neben der Fassadensanierung werden im Wesentlichen die Dachgeschosse um- und ausgebaut und eine Neuaufteilung der Bewohnerzimmer einschließlich der sanitären Einrichtungen in den gesamten Gebäuden Oberstraße 62 bis 66 vorgenommen.
- Die Firsthöhen der drei Gebäude bleiben unverändert (ca. 174,34 m ü.NHN). Es werden kleinere Anbauten und Gauben ergänzt, so dass durch diese partiell rechnerisch ein Vollgeschoss entsteht. Es werden daher in Teilbereichen vier Vollgeschosse vorgesehen, die jedoch im Dachgeschoss bei Festsetzung von geneigten Dächern und festgesetzter Firsthöhenbegrenzung in der Höhenentwicklung gleich bleiben.

Abb. 4: Planungskonzept Vorhaben Pflegewohnhaus Maria, Jerusalem Ingenieure GmbH, Aachen, Stand: 29.10.2018

- 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 geneigtes Dach und aneinander gereihte Schleppgauben den Übergang zur Velauer Straße markiert. Aufgrund der Stellungnahme u.a. des LVR – Amt für Denkmalpflege wird dieses Eckgebäude Oberstraße / Velauer Straße um ein Geschoss verringert und springt von der Velauer Straße sowie zum neuen Eingang des Hauses Maria zurück. Hierdurch verringert sich das neue Gebäude mit seiner Traufhöhe (TH neu 168,10 ü. NN) um ca. 2,00 m zur Traufhöhe des jetzigen Bestandsgebäudes (TH Bestand 170,74 m ü. NN). Das neue Eckgebäude passt sich hiermit dem jetzigen Bestandsgebäude Velauer Straße 2 und dem denkmalgeschützten Hauses Velauer Straße 1 an.
- Im Bereich des derzeit von der Velauer Straße zurückspringenden Nebengebäudes sowie des zum Abbruch vorgesehenen derzeitigen Hauses Velauer Straße 6 wird unmittelbar anschließend an das Eckgebäude eine Gebäudeeinheit errichtet, die optisch in zwei Baukörper unterteilt ist. In der Gebäudemitte ist der neue barrierefreie Haupteingang geplant. Mit diesem Gebäude springt die Höhe auf die in der Velauer Straße vorhandenen Firsthöhen zurück.
- Der neue Haupteingang gibt den Blick in den neu gestalteten Innenhof frei. Hier ist ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit Café und Außenbestuhlung im Sommer geplant, der sowohl zum Innenhof als auch zur Velauer Straße orientiert ist.
- 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 mit Terrassen attraktiver werden und zum Verweilen einladen. Die vorhandene Rotbuche wird erhalten.

- Die bestehende Scheune im Innenhof wird durch eine zweiseitig belichtete Bebauung mit östlichem Grenzabstand ersetzt (Ost – West Belichtung). Die Höhe dieses Gebäudeteils ist niedriger 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.

In der Planung vorgesehen sind ca. 320 qm Nutzfläche, die nicht der stationären Pflege mit 89 Pflegeplätzen dienen. Mit diesen Nutzflächen (ca. 5 % der Gesamtnutzfläche) ist eine Erweiterung gegenüber der bisherigen Nutzung verbunden. Der Betreiber hat noch nicht festgelegt, inwiefern er diese Flächen für Tagespflege oder "betreutes Wohnen" nutzen wird. Möglich sind eine Tagespflegeeinheit mit ca. 254 qm und 2 kleinen Wohneinheiten oder 6 kleine Wohneinheiten mit 33 - 68 qm.

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

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i. S .v. § 12 Abs. 1 BauGB. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Bauflächen“ in verbindliches Baurecht als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nachvollzogen.

Die entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert. Für diese Nutzungen steht im Stadtgebiet von Eschweiler eine ausreichende Anzahl an Flächen zur Verfügung. Ebenso sind die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind, sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO „Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie passen nicht in das dörfliche Umfeld und den Nutzungszweck eines Alten- und Pflegeheims.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es sind Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen festgesetzt, um eine Einheitlichkeit der geplanten Bebauung sicherzustellen. Zum Schutz des Baudenkmals Velauer Straße 1 (Umgebungsschutz gemäß DSchG NRW) wird im Bereich Oberstraße / Velauer Straße der geplante Baukörper in Gestaltung und Höhe angepasst.

Aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeiten, der Bauweisen sowie der Höhen der baulichen Anlagen und der unterschiedlichen Dachformen wird das Plangebiet in Teilgebiete gegliedert (MI1 – MI6).

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ mit einem Maßfaktor von 0,6 für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete als Obergrenze bestimmt. Aufgrund der Lage im zentralen Ortskern von Hehlrath darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% (max. 0,8) überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl wird in diesem VBP nicht festgesetzt.

Die reale Geschossflächenzahl liegt bei 1,46 und überschreitet die Obergrenze der im § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete festgelegte Wert um 0,26. Entsprechend der zentralen Ortslage, die durch historisch gewachsene, mehrgeschossige Wohn- und Mischbebauung geprägt ist sowie der vorhandenen und konkret geplanten ebenfalls mehrgeschossigen Bebauung mit dem besonderen Nutzungszweck Alten- und Pflegeheim sowie die bauliche Erweiterung durch überwiegendem Abriss von Gebäuden (z.B. Scheunenersatzbau) werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden (vgl. auch Kap. 8). Aufgrund der verdichteten Umgebung in der zentralen Ortslage und des besonderen Nutzungszweck Alten- und Pflegeheim gemäß VEP im Geltungsbereich ist zudem gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird entlang der Oberstraße (MI1) entsprechend dem bisherigen Gebäudebestand des Pflegehauses Maria und gemäß dem VEP eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt. Das Eckgebäude an der Oberstraße / Velauer Straße wird abgerissen und stattdessen ein moderner, den gesetzlichen Anforderungen entsprechender Neubau, der sich in Traufhöhe und Gestaltung dem derzeitigem Bestandsgebäude und dem gegenüber liegenden denkmalgeschützen Gebäude Velauer Straße 1 anpasst, errichtet. Dieses neue Eckgebäude wird bezogen auf das MI1 in der maximalen Firsthöhe dem MI1 angepasst. Aufgrund der Dachneigung ist das oberste Geschoss jedoch kein Vollgeschoss, so dass hier maximal drei Vollgeschosse festgesetzt werden (MI2).

Entlang der Velauer Straße werden ebenfalls die vorhandenen Gebäude abgerissen und durch – angepasst an die vorhandene, weiter südlich anschließende Bebauung –dreigeschossige Bebauung ersetzt (MI3). Hier wird der neue barrierefreie Haupteingang des Pflegewohnhauses entstehen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks werden maximal dreigeschossige Neubauten errichtet (MI5). Im südlichen Bereich des Flurstücks 409 wird eine vorhandene Scheune abgebrochen. Hierfür wird

ein zweigeschossiger Neubau errichtet (Scheunenersatzbau), bei dem oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss mit einem Satteldach geplant ist (MI6).

Im Einzelnen werden Traufhöhen, Firsthöhen sowie Gebäudehöhen bei unterschiedlichen Dachformen in den Teilgebieten MI1 bis MI6 festgesetzt. Sie sind im Einzelnen den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die drei- und viergeschossige Bebauung fasst den Straßenraum entsprechend des historisch gewachsenen innerörtlichen Straßenraumes und greift die Höhen der angrenzenden Bebauung auf. Die rückwärtige, niedrigere Neubebauung gewährleistet eine homogene und den benachbarten südlichen Wohnbereichen angepasste bauliche Entwicklung.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entlang der Oberstraße und Velauer Straße wird entsprechend der überwiegenden vorhandenen Bestandsbebauung in dieser zentralen Ortslage sowie gem. dem städtebaulichen Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es sind Baufelder vorgesehen, die sich am Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans orientieren.

3.4 Carports, Garagen und Stellplätze

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zur Vermeidung von übermäßigem Parken auf dem rückwärtigen Grundstück des Alten- und Pflegeheimes sollen Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und in den Baugrenzen zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. eine zu starke Versiegelung vermieden und die dem Gebietscharakter sowie der speziellen Nutzung „Alten- und Pflegeheim“ entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung und Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume (u.a. Buche im Innenhof, Zeder im Bereich der Stellplätze) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, sind diese durch Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen (Buche, Hainbuche, Linde, Obstbäume, 18-20 cm Umfang).

4 HINWEISE

Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung nach Vorhandensein von Kampfmitteln der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebiets gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollte bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Gewässerschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

5 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der, ausschließlich für die im Eigentum des Investors bzw. in dessen Verfügbarkeit liegenden Grundstücke, einen Lageplan und Erdgeschossgrundriss sowie Fassadenansichten umfasst.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in diesem vorliegenden Fall identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Alten- und Pflegeheim Haus Maria in Hehlrath trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vor-

habenbezogenen Bebauungsplanes. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBP 10 werden daher u.a. Regelungen zur Gebäudenutzung und –form sowie zur Freiflächengestaltung (Stellplätze, Zufahrten, Wege, Gartenbereiche, Dachgärten) getroffen.

6 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zum dritten Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Durchführungsvertrag. Eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt explizit klar, dass nur solche Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergibt sich während der Verwirklichung der Planung Bedarf für kleinere Anpassungen, z. B. wegen nicht vorhersehbarer technischer oder bauordnungsrechtlicher Anforderungen, kann der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden, ohne dass das Planverfahren wiederholt werden muss.

Mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden in den Durchführungsvertrag auch Regelungen zu Bürgschaften und zur Übernahme von Planungskosten aufgenommen. Bei Verstoß gegen die Fristen zur Umsetzung des Vorhabens soll die Stadt Eschweiler gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Der Entwurf des Durchführungsvertrages wird parallel zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet und vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Eschweiler und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallentsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird über die Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die anfallenden Schmutzwässer werden in die öffentliche Kanalisation im Trennsystem in die Oberstraße und die Velauer Straße abgeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden derzeit (Bestand) für die Flächen Oberstraße und rückwärtige Bestandsgebäude in den Hehlrather Bach abgeleitet (vgl. Erlaubnisbescheid Kreis Aachen vom 19.06.2000, max. einzuleitende Menge 26,70 l/s auf 2.374 qm).

Das Niederschlagswasser der Flächen im Geltungsbereich an der Velauer Straße wird derzeit in das Trennsystem in die Velauer Straße und von hier aus in den Vorfluter „Grubenrandbach“ entwässert. Hier liegt ein wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid vom 08.09.1998 vor, der befristet war bis Ende August 2018. Die zulässig einzuleitende Menge ist 0,6 l/s auf 50 qm. Darüber hinaus werden zusätz-

lich derzeit von Dach- und versiegelten Hofflächen der Velauer Straße 2 – 6 unbelastete Niederschlagswasser von 406 qm in das Trennsystem Velauer Straße abgeleitet. Insgesamt werden derzeit im Bestand somit auf einer versiegelten Fläche (Dach- und Hofflächen) 2.830 qm in das Trennsystem der Hehlrather Kanalisation entwässert.

Gemäß konkreter Planung der baulichen Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes Haus Maria werden künftig 3.206 qm versiegelte Dach- und Hofflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung anfallen. Das sind 376 qm mehr als derzeit im Bestand. bzw. 782 qm mehr als die wasserrechtlichen Erlaubnisbescheide vom 08.09.1998 (Velauer Straße 2) und vom 19.06.2000 zulassen.

Ausgehend davon, dass eine Fläche von 406 qm versiegelte Flächen jetzt schon in das Trennsystem in der Velauer Straße zusätzlich entwässert, ist für die zusätzlichen, geplanten versiegelten Flächen (376 qm) eine Anpassung und Verlängerung des wasserrechtlichen Erlaubnisbescheids gem. §§ 8, 9 und 10 WHG zu beantragen.

Wenn das nicht möglich ist, ist für die nicht einleitfähige zusätzliche Flächenversiegelung eine Rückhaltung (Drosselung in einem unterirdischen Stauraumkanal) erforderlich. Die notwendige Größe und Ausformung dieses unterirdischen Stauraumkanals würde dann in der konkreten Ausführungsplanung, jedoch spätestens mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen sein. Ausreichend Platz für eine Rückhaltung ist im Geltungsbereich des VBP vorhanden, entweder auf den Hofflächen (Flächen für Stellplätze) oder im rückwärtigen, nicht überbaubaren Bereich des Mischgebiets.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist von der Oberstraße durch eine bestehende und künftige Zu- und Abfahrt erschlossen. Hier wird auch weiterhin die Zufahrt für Anlieferungen und Krankentransporte verbleiben. An der Velauer Straße wird nach Umsetzung der Planung der barrierefreie Haupteingang entstehen. Die anliegenden Straßen Oberstraße und Velauer Straße sind als innerörtliche Haupterschließungsstraßen ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aufzunehmen.

7.3 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Ersteinschätzung zu den Geräuschimmissionen durch die geplanten Stellplätze erarbeitet. Durch die geplante Stellplatznutzung sowie dem damit verbundenen Pkw-Verkehr auf dem Betriebsgrundstück der Alten- und Pflegeeinrichtung sind tags die höchsten Beurteilungspegel von maximal 43 dB(A) am IP 1 (Oberstraße 60 1.OG) zu erwarten. An den übrigen Immissionsorten (vgl. gutachterliche Ersteinschätzung, S. 5) werden geringere Pegel ermittelt. Unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (TA-Lärm 2017, Ziff. 6 MI tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) ist durch die geplante Nutzung der Stellplätze an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch keine Pegelerhöhung zu erwarten, sodass die Nutzung tags aus schalltechnischer Sicht unkritisch ist. Nachts finden keine Fahrbewegungen statt. Ferner wurde der Nachweis geführt, dass durch kurzzeitige Geräuschspitzen tags z.B. durch beschleunigte Pkw Ab- bzw. Vorbeifahrten sowie durch das Schließen von Koffer-

raumklappen keine unzulässigen Geräuschimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu erwarten sind.

7.4 Boden / Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Zur Prüfung des Bodens, der Tragfähigkeit des Baugrundes und zur Versickerungsfähigkeit wurde ein geotechnischer Bericht erstellt.

Konkrete Hinweise auf umweltrelevante Bodenverunreinigungen, die Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen würden, konnten bei der Baugrunderkundung nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich können die Neubauteile auf der Schicht 2 - „Löß“ und „Lößlehm“ - flach auf Streifen- und Einzelfundamenten oder auf tragenden Gründungsplatten fundamentiert werden. Im Fall von unterkellerten Gebäuden sind hierzu keine baugrundbedingten Gründungsmehrtiefen zu erwarten. Gründungskörper von nicht unterkellerten Bauteilen müssen ggf. zusätzlich mit Unterbeton vertieft werden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden im Bereich der gewachsenen Bodenschichten 2 - „Löß“ und „Lößlehm“ - und 3 - Sande und Kiese der „Hochterrasse“ - drei Versickerungsversuche (gemäß USBR-Earth-Manual) in den offenen Bohrlöchern durchgeführt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich nur in gewachsenen Böden genehmigungsfähig und nicht in der künstlich angeschütteten und z.T. mit Fremdanteilen durchsetzen Schicht 1 - Aufschutt - möglich. Eine betriebssichere, gezielte Versickerung in der „lehmigen“ Deckschicht (Schicht 2 - „Löß“ und „Lößlehm“) ist wegen der zu geringen Bodendurchlässigkeiten aus technischer Sicht nicht möglich und im Übrigen auch wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Möglich ist dagegen eine gezielte Versickerung in der Schicht 3, in der die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sowohl die technischen Anforderungen (z.B. n. ATV-DVWK- A 138) als auch die wasserrechtlichen Forderungen nach § 44 LWG einhalten.

Versickerungsanlagen (z.B. Rigolenversickerung, Rohrrigole) müssen für eine dauerhafte Betriebssicherheit mindestens 0,50 m in die durchlässige Schicht 3 einbinden. In Verbindung mit den Ergebnissen der Baugrunderkundung ergeben sich damit baugrundbedingte Bautiefen der Versickerungsanlagen von im Mittel 5,00 m bis 5,50 m unter Geländehöhe.

Im Geltungsbereich kann daher nicht verunreinigtes Niederschlagswasser erst ab Tiefen von 4,50 m unter Flur in der Schicht 3 gezielt versickert werden. Eine ausreichend dicke ungesättigte Bodenzone oberhalb des höchsten Grundwasserstandes und eine ausreichende Bodendurchlässigkeit konnte mit der örtlichen Baugrunderkundung nachgewiesen werden.

Aufgrund der großen Tiefenlage einer für die Versickerung geeigneten Schicht ist nur die Errichtung von tief eingebundenen Versickerungsanlagen, wie z. B. Schachtversickerungen, möglich. Der verhältnismäßig hohe technische und finanzielle Aufwand sowie insgesamt nur mäßige hydrogeologische Bedingungen stehen einer Errichtung solcher dezentralen, tief eingebundenen Versickerungsanlagen im Plangebiet entgegen. Zudem erteilt die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen erfahrungsgemäß keine hierzu notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse.

Für eine ggfls. nicht einleitfähige zusätzliche Flächenversiegelung ist somit eine Rückhaltung (Drosselung in einem unterirdischen Stauraumkanal) erforderlich.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Natur und Landschaft

Das Vorhabengebiet wird derzeit überwiegend von den Gebäuden, Innenhöfen und kleinen Gärten des Pflegeheimes Haus Maria dominiert. Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Die nahe Umgebung wird vom alten Ortskern von Hehlrath mit Wohnhäusern, Straßen und Kleingärten dominiert.

8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Artenschutzprüfung, Stufe 1

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) erstellt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass vertiefende Untersuchungen (Artenschutzrechtliche Prüfung, ASP II) der planungsrelevanten Arten Wasserfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus, „Allerweltsvogelarten“, Feldsperling/Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule und Waldkauz erforderlich wurden. Die Artenschutzprüfung Stufe 2 ergab, dass die abzureißenden Gebäude mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit nicht als Winter- bzw. Zwischenquartiere von Fledermäusen genutzt werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bauzeitenregelung: Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der StädteRegion Aachen und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

Ökologische Baubegleitung

Alle abzureißenden Gebäude sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ca. 3-4 Tage vor Abrissbeginn nochmals zu kontrollieren.

8.3 Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder Altstandorte sowie Bodenkontaminationen innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10 – Erweiterung Haus Maria – umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha mit folgender Unterteilung:

Gesamtfläche	**4.128 qm**	**100 %**
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	4.128 qm	100 %
- *überbaubare Flächen (GRZ 0,6)*	*2.477 qm*	
- *zzgl. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung (GRZ 0,8)*	*826 qm*	

Eschweiler, den