

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des VBP 10 – Erweiterung Haus Maria, Hehlrath –

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Einwender 1 – Schreiben vom 12.06.2018		
1.1	<p>Die Einwender 1 legen mit folgender Begründung Widerspruch ein: Sie sind Eigentümer des Grundstücks Velauer Straße 10 in 52249 Eschweiler, Gemarkung Kinzweiler, Flur 18, Flurstück 412 (und 432) und somit unmittelbar betroffene Nachbarn des im vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10 (Erweiterung "Haus Maria" Hehlrath) aufgeführten Projekts.</p> <p>Das Grundstück wurde vor Jahren als nicht bebaubares Gartenland an die jetzigen Eigentümer des "Hauses Maria" als Ruhezone für deren Bewohner veräußert. Frühere Bauanträge wurden permanent mit der Begründung der "Hinterhofbebauung" negativ beschieden und abgelehnt.</p>	<p>Die Grundstückskaufverträge haben keine städtebauliche Relevanz für das hier betrachtete Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Frühere Bauanträge an dieser Stelle wurden nach § 34 BauGB beurteilt, wonach eine Bebauung außerhalb des durch die Umgebungsbebauung gesetzten Rahmens planungsrechtlich nicht zulässig ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll nunmehr die geplante Bebauung in diesem Bereich planungsrechtlich vorbereitet werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	<p>Die geplante Bebauung sei erheblich zu groß und ebenfalls zu massiv. Durch den Abriss der alten Scheune würde das Grundstück der Einwender (Flurstück 412) erheblich in Mitleidenschaft gezogen, ein Sichtschutz zu deren Wohngebäude und Hof sei nicht mehr gewährleistet. Somit wäre für die Einwender keinerlei Privatsphäre mehr vorhanden.</p> <p>Entlang der gemeinsamen Grenze zur alten Scheune würde bei Abriss der Scheune der auf der Grenze stehende Carport der Einwender beschädigt sowie der ca. 4 m auf dem Grundstück der Einwender überstehende Dachüberstand der Scheune komplett abgerissen.</p> <p>Weiterhin befindet sich unmittelbar an der alten Scheune grenzend ein Hofgebäude, dass zwangsläufig bei Abriss der Scheune in Mitleidenschaft gezogen würde.</p>	<p>Die geplante Bebauung ist vom Volumen nicht größer als die vorhandene Scheune und städtebaulich an dieser Stelle vertretbar. Bei der angesprochenen Thematik des Abrisses des Bestandsgebäudes handelt es sich um ein privatrechtliches Problem, welches im Rahmen des Bauantrags gelöst werden muss. Planungsrechtliche Regelungen sind hier nicht erforderlich.</p> <p>Zur Sicherung der Tragkonstruktion auf dem eigenen Grundstück müssen privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden. Sofern im Zuge der Abrissarbeiten Beschädigungen entstehen, muss der Verursacher für die Instandsetzung sorgen. Das gleiche gilt für das erwähnte Hofgebäude. Sofern die Abschlusswand für das Hofgebäude zur Scheune gehört und auf dem Grundstück des jetzigen Besitzers der Scheune steht, muss dieser Wandbereich gegebenenfalls erhalten</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>werden. Auch hierzu sind privatrechtliche Regelungen zwischen den Nachbarn erforderlich.</p> <p>Nach Abbruch der Scheune kann durch eine Einfriedung auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 409 und 412 sowie 432 auch gleichzeitig ein Sichtschutz gewährleistet werden. Dies ist privatrechtlich zu regeln.</p>	
1.3	<p>Bei einer derartigen Ausbreitung der Bebauung im Hinterhofbereich des Altenheims würde der Lärmpegel erheblich steigen, wobei anzumerken ist, dass die Lärmbelästigung jetzt bereits nicht unerheblich ist.</p>	<p>Der Garten bzw. rückwärtige Grundstücksbereich der Einwender grenzt an die vorhandene Scheune, welche unmittelbar auf der Grundstücksgrenze steht. Eine Neubebauung an dieser Stelle ist mit Grenzabstand sowohl zu Flurstück 432 als auch zu Flurstück 412 geplant.</p> <p>Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (in Verlängerung des Flurstücks 412) ist eine private Grünfläche vorgesehen. Der Garten des Pflegewohnhauses „Haus Maria“ soll somit auch weiterhin als Garten- und Ruhezone genutzt werden und wird als nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist hier nicht zulässig und auch in Zukunft nicht geplant.</p> <p>Die Unbedenklichkeit der Geräuschimmissionen der rückwärtigen Nutzungen einschließlich der PKW-Stellplätze wurde gutachterlich festgestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
1.4	<p>Bei den Planungen der Erweiterung des Altenheims im Innenbereich ist nach Abriss der Scheune ein unmittelbar an der gemeinsamen Grenze geplantes Gebäude vorgesehen, Erd- und Obergeschoss sind grenzständig, das Dachgeschoss ist mit Grenzabstand versetzt. Einer derartigen Grenzbebauung würden die Einwender nicht zustimmen und ebenfalls keine Baulast zugunsten des Altenheims erteilen, da hierdurch deren Grundstück eine nicht hinzunehmende Wertminderung erleiden würde.</p>	<p>Anstelle der Scheune soll ein zweigeschossiges Gebäude zzgl. Staffelgeschoss mit geneigtem Dach errichtet werden. Die Zweigeschossigkeit in diesem rückwärtigen Bereich passt sich an die außerhalb des Geltungsbereichs umliegende Wohnbebauung an.</p> <p>Eine Neubebauung an dieser Stelle ist mit Grenzabstand sowohl in nordöstliche (zu Flurstück 432) als auch in südöstliche Richtung (zu Flurstück 412) geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
1.5	<p>Gemäß Stellplatzsatzung NRW wird 1 Stellplatz je 10 — 17 Plätze benötigt, mindestens jedoch 3 Stck., davon 75 % für Besucher. Den Einwendern sei die Anzahl der Altenheimplätze nicht bekannt, jedoch</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die darauf folgende Baumaßnahme dienen dem Erhalt der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung Haus Maria. Die bauliche Vergrößerung ist den vom</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>werden bereits im Bestand für 90 Plätze 6 Stellplätze benötigt. Gemäß Planung sind die Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, so dass sie die allgemeine Ruhezone doch sehr stark beeinträchtigt würde. Auf die angespannte Parksituation in der Ober- und Velauer Straße wird hingewiesen.</p>	<p>Gesetzgeber deutlich erhöhten baulichen Anforderungen geschuldet, die nicht nur für Neubaeinrichtungen gelten sondern auch von Alteinrichtungen umgesetzt werden müssen.</p> <p>Hierzu sind die heutigen Doppelzimmer in Einzelzimmer zu ändern. Mit der Maßnahme ist keine Erhöhung der vollstationären Pflegeplätze verbunden. Es werden lediglich im Bereich des rückwärtigen Neubaus (Scheunenersatzbau) zusätzlich ein Bereich für Tagespflege oder alternativ bis zu 6 Wohneinheiten im betreuten Wohnen angeboten.</p> <p>Zufahrt und Stellplätze des Alten- und Pflegeheims sind auf der südlichen Seite des neuen Gebäudes vorgesehen. Diese reichen damit nicht an das Grundstück des Einwenders heran und sind durch den Neubau vom Grundstück des Einwenders auch optisch abgeschirmt.</p> <p>Die Stellplatzzahlen wurden nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW ermittelt und auf dem Vorhabengrundstück angeordnet. Die zusätzlichen Wohneinheiten sind in dieser Berechnung bereits berücksichtigt.</p> <p>Zu den Geräuschmissionen siehe 1.3.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p>
1 a	Einwender 1 – Schreiben vom 25.07.2018		
	<p>Unter der Scheune vom Altenheim befindet sich noch ein rund gemauerter Keller aus Feldbrandsteinen, Alter unbekannt.</p>	<p>Der rundgemauerte Keller unterhalb der Scheune ist, ebenso wie die Scheune nicht in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Einwender 2, Schreiben vom 26.07.2018		
2.1	<p>Der Einwender 2 äußert seine Bedenken zum o. g. Bauvorhaben, welches in der jetzigen Form aus seiner Sichtweise negative Auswirkungen auf die Wohnqualität der Velauer Straße hat.</p> <p>Der Haupteingang des geplanten Gebäudekomplexes soll unmittelbar an die Kreuzung auf die Velauer Straße Nähe Oberstraße verlegt werden. Bereits heute ist die verkehrliche Situation in diesem Bereich</p>	<p>Die als Gemeindestraße gewidmete, innerörtlich gelegene und entlang der historisch gewachsenen Bebauung verlaufende Velauer Straße stellt im Bereich des Knotenpunktes Oberstraße / Velauer Straße eine rechts-vor-links Kreuzung mit zwei Fahrspuren dar.</p> <p>Zu den Öffnungszeiten des Restaurants, besonders in den Abendstunden, halten in diesem Bereich gelegentlich Taxis in „Zweiter Rei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>äußerst eng und teilweise unübersichtlich, da durch bis zur Kreuzung parkende Autos eine Befahrung der Velauer Straße bei Gegenverkehr defacto nicht möglich machen. Diese Situation wird durch falschparkende Fahrzeuge in zweiter Reihe, Taxis, Lieferwagen, Gäste des Restaurants „O'Portuges“ noch verschlimmert, sodass insbesondere für Notfälle (Feuerwehr, Rettungsdienste) kein sofortiges Durchkommen möglich wäre, was eine Gefährdung für alle Bewohner der Velauer Straße sowie dem kulturellem und denkmalgeschütztem Bestand der Pfarrkirche darstellt. Durch den neuen Haupteingang würde sich diese Situation durch Besucher, Personal, Krankentransporte noch verschlimmern.</p>	<p>he“, um Fahrgäste aufzunehmen. Ein Zusammenhang zwischen der Nicht-Erreichbarkeit der Velauer Straße von Rettungswagen und Feuerwehr und deren Bewohner sowie der denkmalgeschützten Pfarrkirche ist nicht zu erkennen. Der barrierefreie Haupteingang des umgebauten Pflegewohnhauses an der Velauer Straße ist keine Zufahrt, sondern lediglich ein Eingang. Krankentransporte werden auch künftig über die Oberstraße in das Pflegewohnhaus Maria zu- und abfahren. Ebenso parkt das Personal im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und fährt über die Zufahrt an der Oberstraße.</p>	
2.2	<p>Der direkt an der Straße liegende Haupteingang stellt zu dem für die demenzkranken Bewohner eine erhebliche Gefahr dar, da sich diese beim Herausheilen direkt auf der Straße befinden.</p>	<p>Der neue Haupteingang ist so geschaffen, dass demenzkranke Bewohner nicht direkt auf die Straße gehen können. Im Übrigen hätte die Gefahr bereits auch bisher am Eingang Oberstraße bestanden, wenn es für Demenzkranke überhaupt möglich wäre, dass Grundstück ohne Begleitung zu verlassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.3	<p>Die Firsterhöhung des Hauses an der Velauer Straße 2 bewirkt, dass sich das Straßenbild, welches durch die niedrige Bebauung dörflich geprägt ist, durch eine Erhöhung des Eckhauses zum Städtebild verkommt, da es im Gegensatz zum jetzigen Bestand des Pflegewohnhauses Maria nicht zurückspringt.</p>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führen zu einer Umgestaltung des Eckgebäudes. Hier wird die u.a. Traufhöhe verringert. Hierdurch passt sich das neue Eckgebäude an den jetzigen Bestand und an das gegenüberliegende denkmalgeschützte Haus (Velauer Straße 1) an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2.4	<p>Die im Lageplan dargestellten PKW-Stellplätze auf dem geplanten Gebiet sind bei weitem zu wenig. Bereits heute bei der bestehenden 90-Bewohnerplätzeanlage parken die Angestellten auf der Oberstraße bzw. Velauer Straße, was schon heute bei der geringen Parkplatzsituation ein Problem darstellt. Bei der dargestellten geplanten Erweiterung würden die Bewohnerplätze sicherlich verdoppelt werden, was eine deutliche Erhöhung der Beschäftigungsanzahl zur Folge hat. Eine entsprechende Anzahl der zur Verfügung zu stellenden Parkplätze ist auf dem geplanten Gebiet nicht möglich.</p>	<p>Es wird kein einziger vollstationärer Pflegeplatz zusätzlich eingerichtet. Es werden lediglich bis zu 6 WE betreutes Wohnen oder ein Tagespflegebereich zusätzlich angeboten. Die neuesten gesetzlichen Anforderungen an die Unterbringung in Wohn- und Pflegeheimen machen den Aus- und Umbau erforderlich. Die heutigen Doppelzimmer werden in Einzelzimmer geändert. Wie unter 1.5 bereits dargestellt, erhöht sich die Bewohnerzahl nicht gravierend. Die Stellplatzzahlen wurden nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW ermittelt und auf dem Vorhabengrundstück angeordnet. Die zusätzlichen Wohneinheiten sind in dieser Berechnung bereits berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.5	Für die an Demenz erkrankten Bewohner stellt die jetzige Planung bei sich vergrößernder Zahl der Bewohner eine zu geringe Auslauf- fläche bzw. Grünfläche dar, auf welcher sich die Bewohner frei be- wegen könnten, welches insbesondere bei der Erkrankung mit De- menz eine wichtige Rolle spielt. Dies wird zudem durch die Parkplät- ze noch weiter eingeschränkt. Es wäre zudem traurig, wenn der alte Birnbaum, an dem sich die Bewohner jedes Jahr erfreuen, den Neu- baumaßnahmen zum Opfer fallen würde.	Die konkrete Planung des Alten- und Pflegeheims inklusive der Au- ßen- und Grünflächen wird vom Investor eng mit dem zuständigen Landschaftsverband Rheinland abgestimmt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 411) ist eine private Grünfläche vorgese- hen. Der Garten des Pflegewohnhauses „Haus Maria“ soll somit auch weiterhin als Garten- und Ruhezone genutzt werden und wird als nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist hier nicht zulässig und auch in Zukunft nicht geplant. Der Birnbaum steht im rückwärtigen, nicht überbaubaren Teil des Mischgebiets und wird für die Neubaumaßnahme nicht gefällt werden.	Die Stellungnah- me wird zur Kenntnis genom- men.
2.6	Eine Ungerechtigkeit stellt für den Einwender die Tiefenbebauung an der Stelle der bestehenden Scheune dar, da ihm diese beim Bauan- trag des Neubaus der Velauer Straße 12 schon um wenige Meter verwehrt worden ist.	Die sog. Tiefenbebauung, der Neubau, der als Ersatzbau für die Scheune errichtet wird, hält die Abstandsflächen zum südlich angren- zenden, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flurstück 411 ein. Damit wird § 6 Bauordnungsrecht eingehalten. Bauanträge an dieser Stelle sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach eine Bebauung außerhalb des durch die Umgebungsbebau- ung gesetzten Rahmens planungsrechtlich nicht zulässig ist. Aus die- sem Grunde war zur Realisierung der hier vorgesehenen Gebäude die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.	Die Stellungnah- me wird zur Kenntnis genom- men.
3	Einwender 3, Schreiben vom 27.07.2018		
	Der Einwender 3 legt fristgerecht Einspruch zum Bebauungsplan 10, Erweiterung Haus Maria, in Eschweiler-Hehlrath, ein. Gegenüber befindet sich dessen denkmalgeschütztes Bauernhaus, in dem 3 Mietparteien wohnen. Durch die Höhe und unmittelbarer Nähe zu dem Bauernhaus nimmt der Neubau in dieser Größenord- nung und vor allem der Höhe der Geschosse Licht und vor allem verliert dieses denkmalgeschützte Haus seine Wirkung gegenüber des Dorfcharakters.	Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellung- nahmen führen zu einer Umgestaltung des Eckgebäudes. Hier wird die u.a. Traufhöhe verringert. Hierdurch passt sich das neue Eckge- bäude an den jetzigen Bestand und an das gegenüberliegende denk- malgeschützte Haus (Velauer Straße 1) an.	Die Stellungnah- me wird berück- sichtigt.

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p data-bbox="1025 767 1413 802">Ursprünglicher Entwurf Mai 2018</p>  <p data-bbox="1025 1385 1440 1420">Angepasster Entwurf Oktober 2018</p>	

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Einwender 4, Schreiben vom 18.09.2018		
4.1	Einwender 4 äußert existenzielle Befürchtungen. Durch die Erweiterung des Altersheims könnte die Parkplatzsituation (die jetzt schon schwierig ist) noch um einiges schwieriger werden. Die meisten Besuche des Altersheims finden in der Regel am Wochenende statt. Diese werden, weil nicht anders möglich, in Zukunft die freien Parkplätze auf der Straße belegen. Somit werden die Einwender für ihre Gäste keine Parkplätze frei haben; zumindest nicht in den frühen Abendstunden. Es ist heute schon so, dass einige Gäste nicht kommen, weil es die Parksituation nicht zulässt. Für die Einwender war dies bisher kein großes Problem.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die darauf folgende Baumaßnahme dienen dem Erhalt der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung Haus Maria. Mit der Maßnahme ist keine Erhöhung der Pflegeplätze verbunden. Die bauliche Vergrößerung ist den vom Gesetzgeber deutlich erhöhten baulichen Anforderungen geschuldet, die nicht nur für Neubaeinrichtungen gelten sondern auch von Alteinrichtungen umgesetzt werden müssen. Hierzu sind die heutigen Doppelzimmer in Einzelzimmer zu ändern. Somit ist nicht mit einer wesentlich höheren Zahl von Besuchern des Alten- und Pflegeheims zu rechnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Ein weiteres Problem, dass vorherzusehen ist, dass der Haupteingang unmittelbar neben dem Haupteingang des Einwenders gebaut werden soll. Das Lokal des Einwenders wird am Wochenende (in den kalten Monaten/ ca. 8 Monate im Jahr) von ca. 300 und 400 Gästen besucht. Ein Teil der Gäste geht zum Rauchen vor die Tür. Zudem veranstaltet der Einwender gelegentlich Events mit Bands oder andere Feierlichkeiten. Das Haus ist von 1913 und entspricht vermutlich nicht den heutigen Schallschutzbestimmungen. Dadurch, dass das Altersheim grenzständig gebaut werden soll, befürchtet der Einwender zukünftig Beschwerden wegen Lärmbelästigung.	Durch die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes kommt es nicht zu einer veränderten Nutzung. In einer zentralen, innerörtlichen Lage innerhalb von gemischten Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sind u.a. Wohnnutzungen genauso zulässig wie Schank- und Speisewirtschaften, d.h. auch in Nachbarschaft sind diese Nutzungen städtebaulich verträglich. Da innerörtliche Lagen von Dörfern und kleinen Ortsteilen meist als gemischte Bauflächen dargestellt sind, sind die Grenzwerte für Lärmimmissionen tags bis 22.00 Uhr (vgl. Immissionsrichtwerte für Mischgebiete) höher angesetzt als für lärmempfindlichere Wohngebiete, so dass der Restaurantlärm innerhalb dieser Grenzen wie in der Vergangenheit bereits durch die Nachbarschaft (Wohnen und Alten- und Pflegeheim nördlich) hinzunehmen ist. Die Anforderungen an den Schallschutz des Neubaus werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
4.3	Ferner ist anhand des Bauplans zu sehen, dass das Altenheim höher geplant ist als das Haus des Einwenders. Dieses verfügt über einen Grillabzug, der nur über die Höhe des eigenen Daches geht. Hierdurch könnte es durchaus sein, dass der Qualm in die Fenster der oberen Stockwerke zieht, was dann zur Geruchsbelästigung führen wird.	Zum Nachbargebäude des Einwenders, welches im First sogar höher ist als der 2-geschossige Flachdachbau des Vorhabenträgers (ca. 1,6 m) werden als geschlossene Grenzbebauung keine Fensteröffnungen entlang der Flurstücksgrenze zu Flurstück 276 vorgesehen. Die Notwendigkeit einer Erhöhung von Schornsteinen bzw. Kaminen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und bedarf keiner planungsrechtlichen Regelung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

