

Herrn
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
- Stadtplanungsamt -
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

61 / Planungsamt

04. FEB. 2019

01. Februar 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10 - Erweiterung "Haus Maria" in Hehlrath
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 02.01. - 04.02.2019
Bürgerbeteiligung Entwurf
Stellungnahme/Widerspruch

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

nach erneuter Prüfung des Bebauungsplanentwurfs unsererseits legen wir Widerspruch gegen den o.a. Bebauungsplan 10 - Erweiterung "Haus Maria", Hehlrath - ein.

Begründung:

Wir sind Eigentümer des Grundstücks Velauer Strasse 10 in 52249 Eschweiler, Gemarkung Kinzweiler, Flur 18, Flurstück 412 und somit unmittelbar betroffene Nachbarn des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 (Erweiterung "Haus Maria" Hehlrath) aufgeführten Projekts.

Gemäß der Planung sind die Stellplätze nach wie vor im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, so dass sie die allgemeine Ruhezone doch sehr stark beeinträchtigen werden. Die hinteren Grundstücksbereiche werden bei Baugrundstücken generell als "Ruhezonen" ausgewiesen, d.h. es wird in diesen Bereichen auf eine Anordnung von PKW - Stellplätzen verzichtet, um die anliegenden Grundstücke lärmäßig nicht unnötig zu beeinträchtigen. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass gemäß textlicher Festsetzungen der Stadt Eschweiler Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im Rechtsplan sind allerdings nur Flächen für Garagen festgesetzt und keine Flächen für Stellplätze. Das Lärmgutachten der Fa. Accon Köln GmbH vermag uns in dieser Hinsicht auch nicht zu überzeugen.

In so manchen Bebauungsplänen werden die textlichen Festsetzungen wesentlich umfangreicher gestaltet, als es hier der Fall ist. Wir möchten diesbezüglich an dieser Stelle den Hinweis geben, doch über die Gestaltung der Grundstückseinfriedung ringsum dem Bauherrn Gestaltungsrichtlinien an die Hand zu geben, dahingehend wie der Bauherr eine Mauer als Sichtschutz mit einer Höhe von 2,00 m zu gestalten und zu errichten hat,

Blatt 1

Blatt 2

Abschließend möchten wir sie noch darüber in Kenntnis setzen, dass im Bereich der noch bestehenden Scheune Fledermäuse gesichtet wurden. Weiterhin wurden Gefieder und Ausscheidungen von Schleiereulen gefunden. Dies fand bis dato in der artenschutzrechtlichen Prüfung keinerlei Beachtung. Man sollte dies jedoch in eine Bewertung mit einbeziehen.

Wir bitten, dass unsere Aussagen und Anregungen bei der Erörterung im Stadtrat der Stadt Eschweiler sachlich erörtert und bewertet werden. Im Übrigen bleiben unsere bisherigen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufrechterhalten.

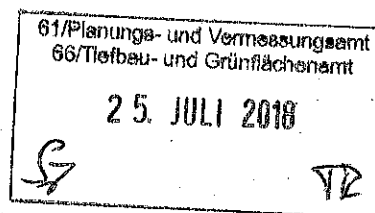
Mit freundlichen Grüßen

~~Alfred G. Gensert~~

~~Verantwortliche Person~~

Herrn
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
- Stadtplanungsamt –
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler



45 6/8 18

12. Juni 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10 - Erweiterung "Haus Maria" in Hehlrath
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom
04.07. – 27.7.2018
Bürgerbeteiligung Vorentwurf
Stellungnahme/Widerspruch

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den o.a. Bebauungsplan 10 – Erweiterung "Haus Maria", Hehlrath – ein.

Begründung:

Wir sind Eigentümer des Grundstücks Velauer Strasse 10 in 52249 Eschweiler, Gemarkung Kinzweiler, Flur 18, Flurstück 412 und somit unmittelbar betroffene Nachbarn des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 (Erweiterung "Haus Maria" Hehlrath) aufgeführten Projekts.

Das Grundstück wurde vor Jahren unsererseits als **nicht bebaubares Gartenland** an die jetzigen Eigentümer des "Hauses Maria" als Ruhezone für die Bewohner veräußert. Frühere Bauanträge wurden permanent mit der Begründung der "Hinterhofbebauung" negativ beschieden und abgelehnt.

Die geplante Bebauung ist erheblich zu groß und ebenfalls zu massiv. Durch den Abriss der alten Scheune wird unser Grundstück (Flurstück 412) erheblich in Mitleidenschaft gezogen, ein Sichtschutz zu unserem Wohngebäude und Hof ist nicht mehr gewährleistet. Somit wäre für uns keinerlei Privatsphäre mehr vorhanden.

Entlang unseren gemeinsamen Grenze (alte Scheune) würden bei Abriss der Scheune unser auf der Grenze stehender Carport beschädigt sowie der ca. 4 m auf unserem Grundstück überstehende Dachüberstand der Scheune komplett abgerissen.

Weiterhin befindet sich unmittelbar an der alten Scheune grenzend ein Hofgebäude, dass zwangsläufig bei Abriss der Scheune in Mitleidenschaft gezogen würde.

[REDACTED]

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.

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 werden wir nicht zustimmen und ebenfalls keine Baulast zugunsten des Altenheims erteilen, denn dadurch würde unser Grundstück einer nicht hinzunehmenden Wertminderung erleiden.

Abschließend ist noch dringend die Parkplatzsituation zu klären. Gemäß Stellplatzsatzung NRW wird 1 Stellplatz je 10 – 17 Plätze benötigt, mindestens jedoch 3 Stck., davon 75 % für Besucher. Uns ist die Anzahl der Altenheimplätze nicht bekannt, jedoch 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 beeinträchtigen werden. Die angespannte Parksituation in der Ober- und Velauer Strasse ist der Stadtverwaltung Eschweiler ja bereits hinlänglich bekannt.

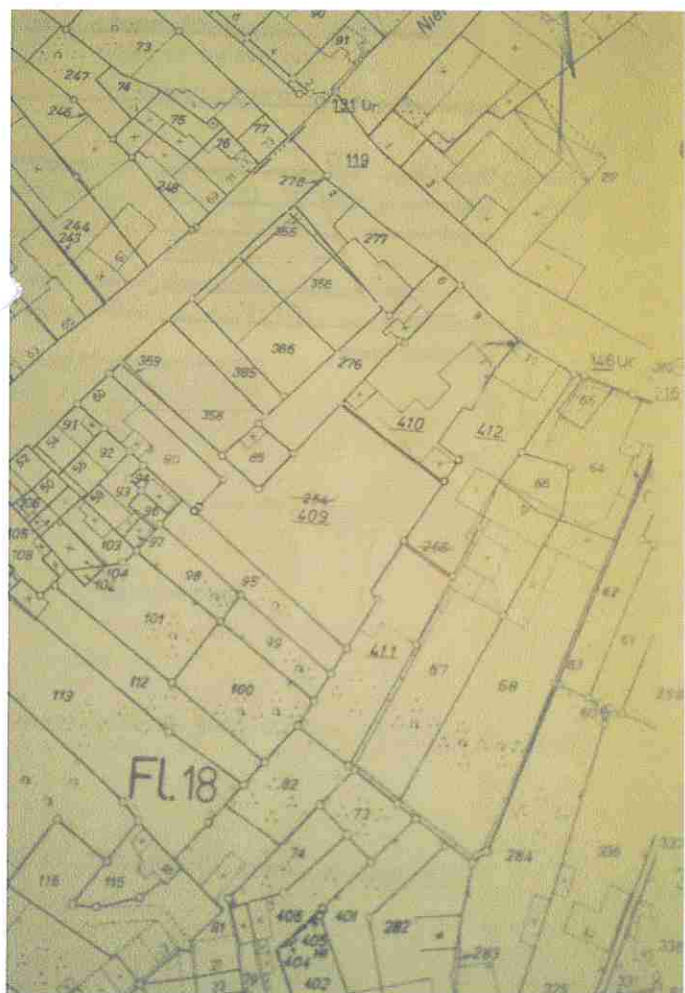
Wir bitten, dass unsere Aussagen und Anregungen bei der Erörterung im Stadtrat der Stadt Eschweiler sachlich erörtert und bewertet werden. Im Übrigen bleiben unsere bisherigen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufrechterhalten.

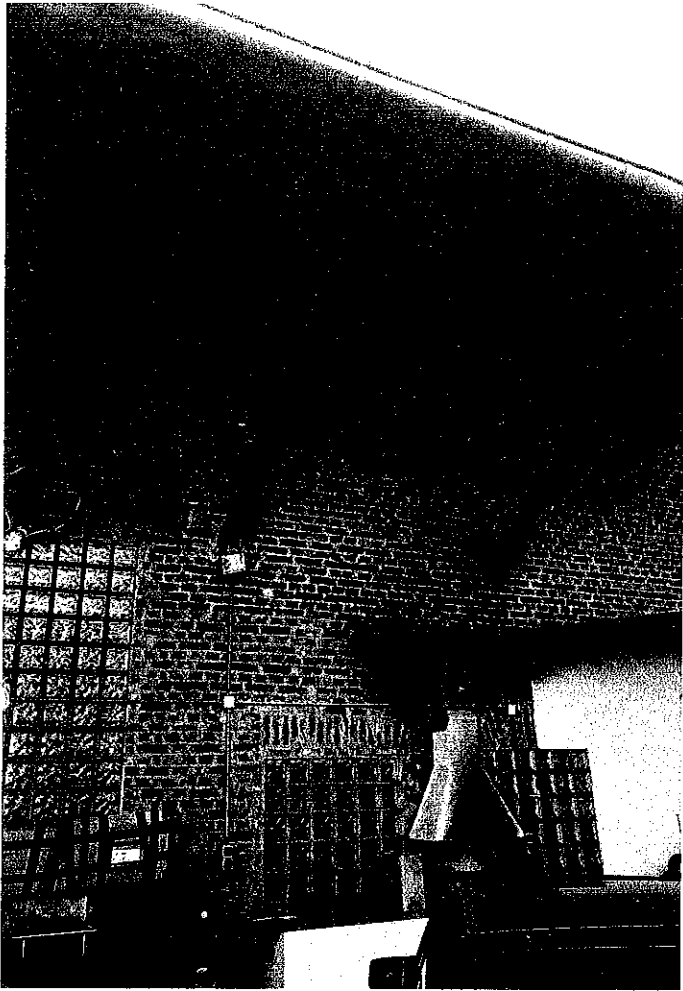
Mit freundlichen Grüßen

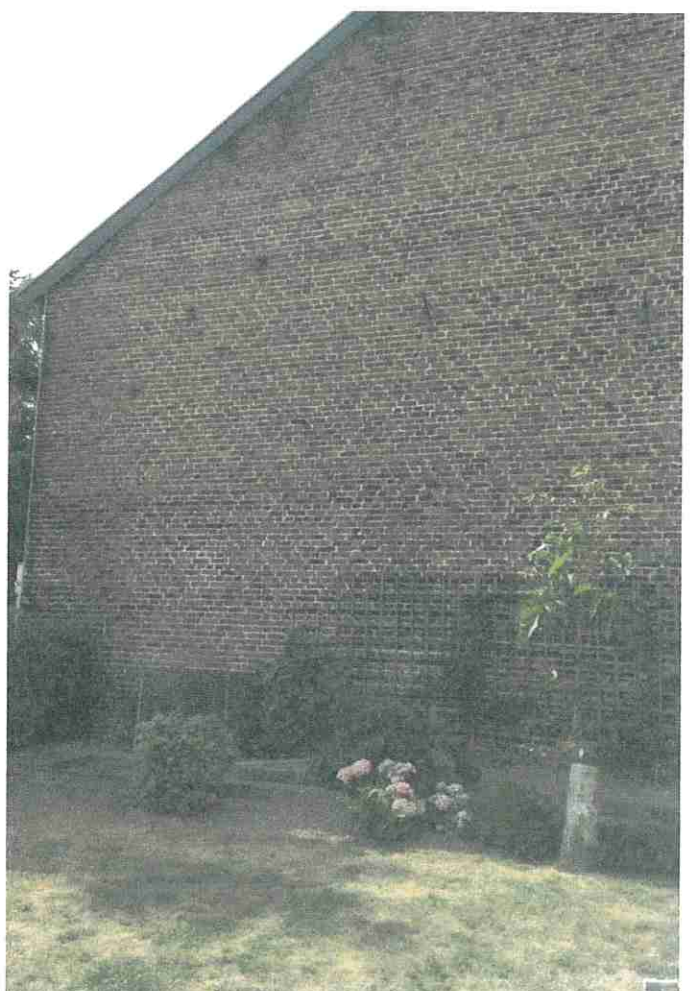
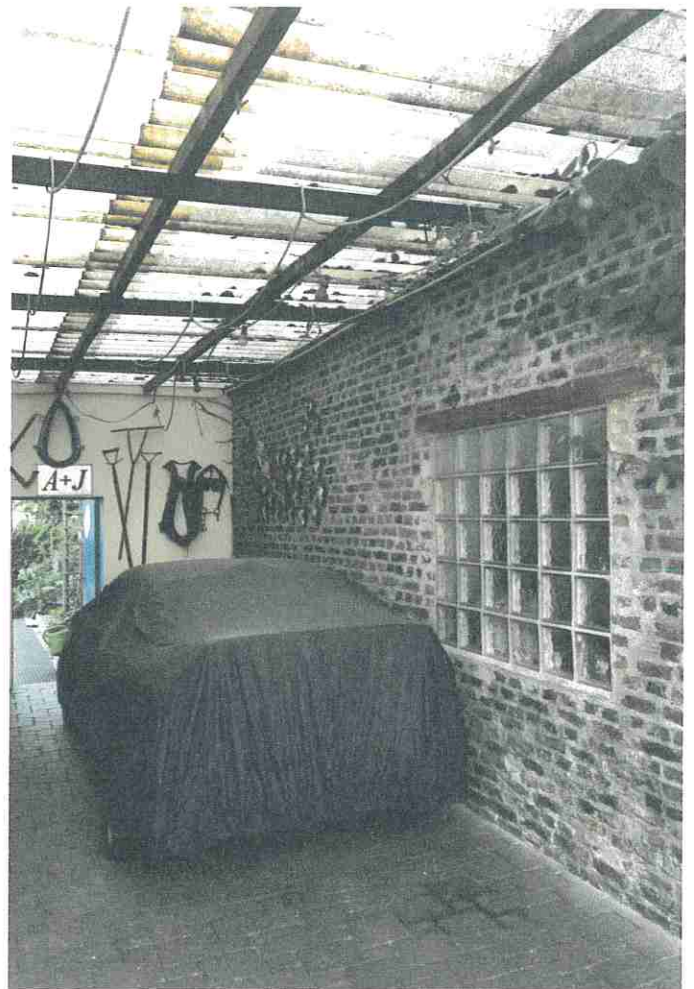
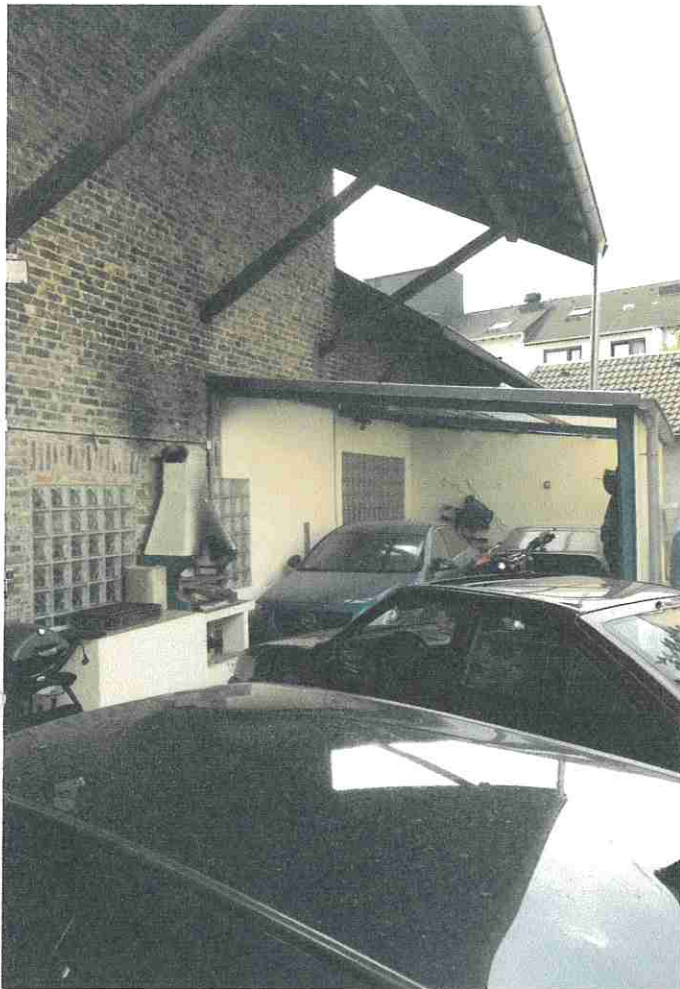
[REDACTED]

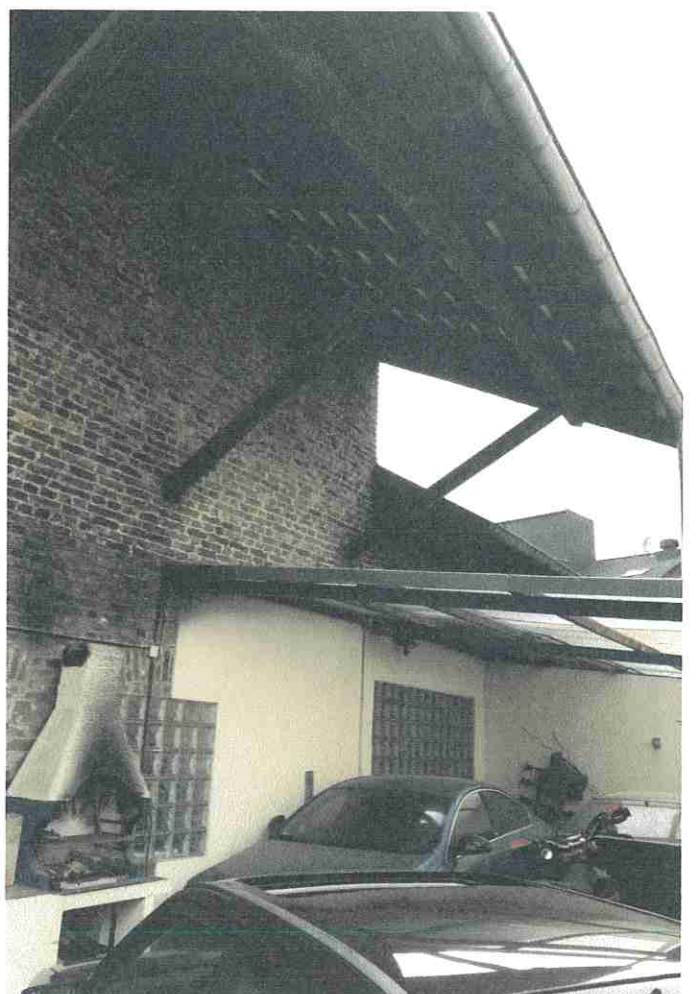
[REDACTED]

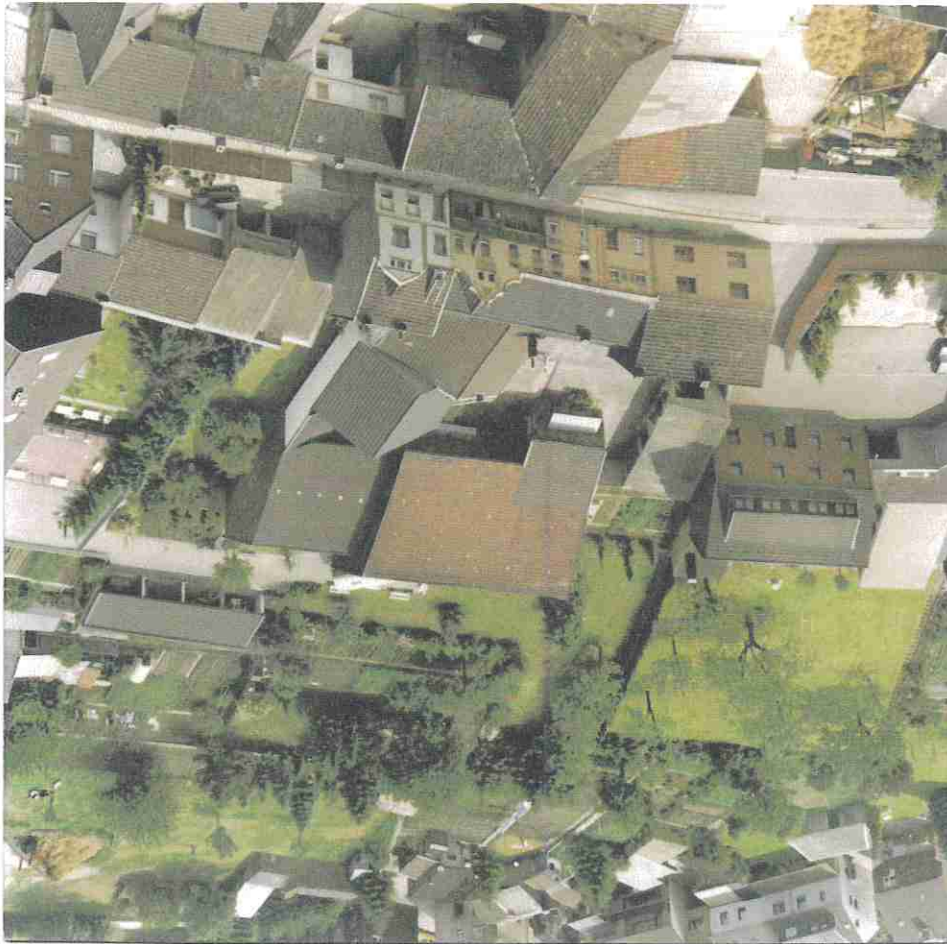


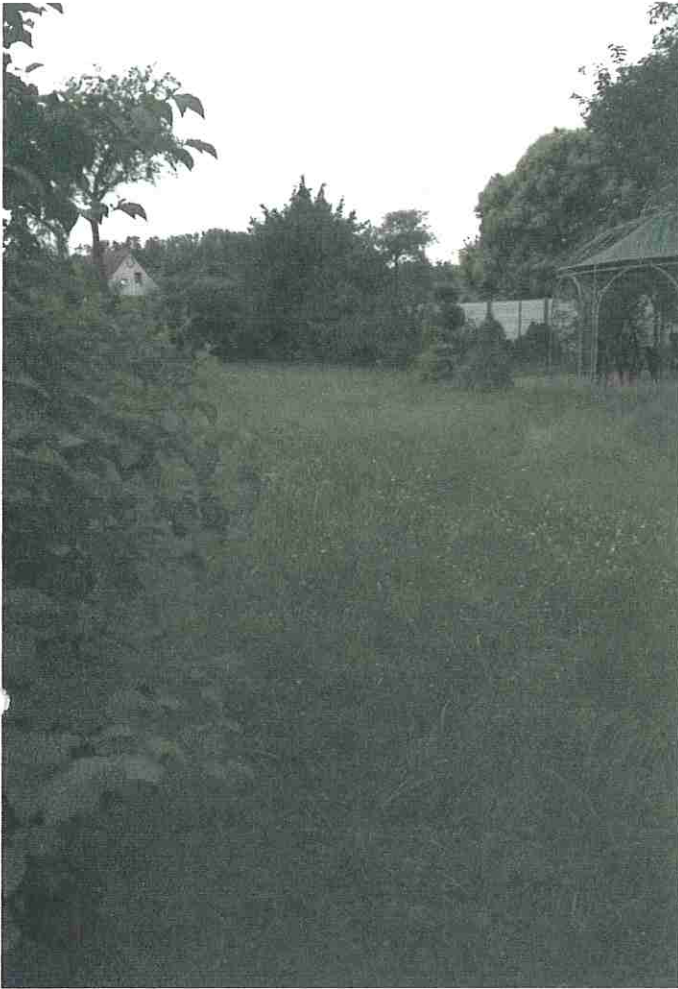












Von: [REDACTED]
An: "lisa.trienekens@eschweiler.de" <lisa.trienekens@eschweiler.de>
Datum: 7/25/2018 3:11
Betreff: Vorhaben bezogener Bebauungsplan 10- Erweiterung "Haus Maria" in Hehlrath.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1

1
ES 6.8.18

Sehr geehrte Frau Trienekens,

hier einen zusätzlichen Vermerk zu dem Bauvorhaben.

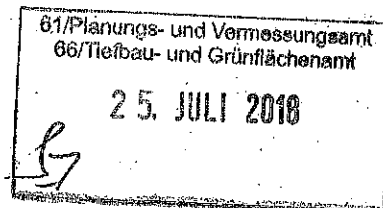
Widerspruchs Begründung:

Unter der Scheune vom Altenheim befindet sich noch einen rund gemauerten Keller aus Feldbrandsteinen, alter unbekannt.

Bitte fügen Sie diese Nachricht zu unserem heute morgen persönlich abgegeben Widerspruch.

Mit freundlichen Grüßen

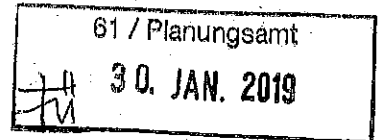
[REDACTED]



Gesendet von Mail für Windows 10

Harald Schmitz - Erweiterung Bebauungsplan 10 -Erweiterung Haus Maria, Hehlrath

Von: ~~Christiane Breuer <ch.breuer@t-online.de>~~
 An: Harald Schmitz <harald.schmitz@eschweiler.de>
 Datum: 29.01.2019 19:40
 Betreff: Erweiterung Bebauungsplan 10 -Erweiterung Haus Maria, Hehlrath



Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Folgenden möchte ich Ihnen meine immer noch großen Bedenken zum Bauvorhaben „Bebauungsplan 10 -Erweiterung Haus Maria, Hehlrath“ im Einzelnen erläutern.

Das Bauvorhaben mit dem dazugehörigen Neubau des „Hauses 5 Alten- und Pflegeheim Betreutes Wohnen oder Tagespflege“ gemäß dem Lageplan entspricht zum Teil einer neuen Flächenbebauung, welche nicht ausschließlich auf der Fläche der jetzigen bestehenden Scheune bzw. ihrer Fläche stattfindet.

Vergleicht man zudem die beiden Entwürfe von Mai 2018 und Oktober 2018 so fällt auf, dass die geplanten Parkplätze auf dem Gelände (Stand Oktober 2018) tiefer in das Grundstück hinreichen und somit sowohl den Ruhebereich der Bewohner des Altenpflegeheimes wie auch den der Bewohner der Häuser Velauerstraße 10 wie 12 und der Oberstraße mit deren jeweiligen Gartenanlage stark beeinträchtigen. Neben den anfallenden Lärm sollte dabei ebenso die Abgasentwicklung berücksichtigt werden.

Zu Bedenken gibt uns ebenfalls die Situation, ob die Zufahrt an der Oberstraße so konzipiert ist, dass das Haus Nummer 5 problemlos durch Rettungsfahrzeuge wie einem Teleskopmastfahrzeug erreichbar ist.

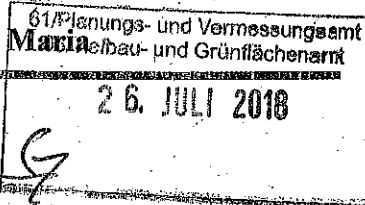
Bezüglich des städtebaulichen Aussehens gerade in Kombination mit dem gegenüberstehenden denkmalgeschützten Bauernhaus empfinde ich den grünen Schriftzug „Haus Maria“ am neuen Haupteingang, insbesondere, sollte dieser beleuchtet sein, als sehr markant und im Kontrast mit den ebenfalls in einem anderen grün allerdings andersfarbigen Fensterläden des Bauernhauses als störend. Dieser sollte in einer schlichteren Farbe am Haupteingang angebracht werden.

Im Besondere möchte ich Ihnen mitteilen, dass ausgehend von einer Öffnung der Scheune auf der Seite des Hauses Velauerstraße 10, andessen Hof die Scheune grenzt, Fledermäuse gesichtet wurden. Zudem wurden Losungen (Gefieder und Ausscheidungen) von einer oder mehreren Schleiereulen gefunden. Die Öffnung seitens der Velauer Straße 10 taucht weder in der ersten noch in der zweiten artenschutzrechtlichen Prüfung auf, sodass dies gerade im Zuge des kommenden Frühlings neu bewertet werden muss.

Ich würde Sie bitten meine Bedenken zum neuen Planungsstand Oktober 2018 beim laufenden Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

~~Christiane Breuer~~

Harald Schmitz - Vorgezogener Bebauungsplan 10, Erweiterung haus

Von: [Redacted]
An: <harald.schmitz@eschweiler.de>
Datum: 26.07.2018 16:22
Betreff: Vorgezogener Bebauungsplan 10, Erweiterung haus Maria

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Folgenden möchte ich Ihnen meine Bedenken zum o. g. Bauvorhaben erläutern, welches in der jetzigen Form aus meiner Sichtweise negative Auswirkungen auf die Wohnqualität der Velauer Straße hat.

- Der Haupteingang des geplanten Gebäudekomplexes soll unmittelbar an die Kreuzung auf die Velauer Straße nahe Oberstraße verlegt werden. Bereits heute ist die verkehrliche Situation in diesem Bereich 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.
- Der direkt an der Straße liegende Haupteingang stellt zu dem für die demenzkranken Bewohner eine erhebliche Gefahr dar, da sich diese beim Herausilen direkt auf der Straße befinden.
- Die Fristerhöhung 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 Pflgewohnhauses Maria nicht zurückspringt.
- 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 geplantem Gebiet nicht möglich.
- Für die an Demenz erkrankten Bewohner stellt die jetzige Planung bei sich vergrößernder Zahl der Bewohner eine zu geringe Auslauffläche bzw. Grünfläche dar, auf welcher sich die Bewohner frei bewegen könnten, welches insbesondere bei der Erkrankung mit Demenz eine wichtige Rolle spielt. Dies wird zudem durch die Parkplätze noch weiter eingeschränkt. Es wäre zudem traurig, wenn der alte Birnbaum, an dem sich die Bewohner jedes Jahr erfreuen, den Neubaumaßnahmen zum Opfer fallen würde.
- Eine Ungerechtigkeit stellt für mich persönlich die Tiefenbebauung an der Stelle der bestehenden Scheune dar, da diese mir beim Bauantrag des Neubaus der Velauer Straße 12 schon um wenige Meter verwehrt worden ist.

Ich wäre froh, wenn sie meine Bedenken in die weitere Planung sowie Prüfung miteinbeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
 [Redacted]

Von: ~~Harald Schmitz~~
An: <harald.schmitz@eschweiler.de>
Datum: 10.01.2019 16:50
Betreff: Baumaßnahmen Altenheim in Hehlrath

61 / Planungsamt

10. JAN. 2019

Sehr geehrter Herr Schmitz,

Heute habe ich mir den angepassten Entwurf von Oktober 2018 angesehen.

Meine Frage ist die, was ist gegenüber dem ursprünglichen Entwurf von Mai 2018 in Bezug auf die Höhe des Hauses anders?

Nach meinen Nachmessungen sind beide Häuser gleich hoch. Das was an einer Etage am "angepassten" Entwurf fehlt, ist im Dachgeschoss erhöht worden.

Von daher lege ich Einspruch ein, weil ja diese Höhe unser denkmalgeschütztes Haus total unvermietbar macht.
Licht und Ausblick ist nicht mehr gewährleistet. Furchtbar.

Man hat ja die Möglichkeit auf das schon bestehende Altenheim aufzustocken. Aber nicht dort, wie geplant.

Mit freundlichem Gruß

~~Harald Schmitz~~
Gesendet mit der GMX iPad App

~~Marin Kapfer~~
~~Wiesbaden~~

52249 Eschweiler
den 27.7.2018

3

Einspruch

Hiermit lege ich fristgerecht -
27.7.18 - 11⁰⁰ Rathaus -
Frau Führen und Frau Zingler -
waren meine Gesprächspartner,
Heir Schmitz befindet sich
bis zum 6.8.18 in Urlaub.

- Einspruch zum Bebauungs-
plan 10, Erweiterung Haus
Maria, in Eschweiler-Hehlrath,
ein.

Gegenüber befindet sich unser
denkmalgeschütztes Bauernhaus,
in dem 3 Mietparteien wohnen.
Durch die Höhe und unmittel-
barer Nähe zu dem Bauern-
haus, nimmt uns der Neubau
in dieser Größenordnung und
vor allem der Höhe der
Geschosse Licht und vor
allem verliert dieses

denkmalgeschützte Haas
seine Wirkung gegen -
über des Dorfcharakters.
Das darf nicht sein.

Ich bitte um ein Gespräch
zwecks Klärung.

~~_____~~ ~~_____~~ (2)

Harald Schmitz - Bauvorhaben Altersheim Haus Maria in Hehlrath

Von: ~~Sandra Balzer Raposo~~ <no.balzer.2@netzeoligne.de>
An: Harald Schmitz Stadt Eschweiler <harald.schmitz@eschweiler.de>
Datum: 04.02.2019 10:05
Betreff: Bauvorhaben Altersheim Haus Maria in Hehlrath

Guten Morgen Herr Schmitz,

Wir waren kürzlich beim Bauamt um uns die Pläne für das Bauvorhaben von Altersheim nochmal anzugucken. Da sich unsere berufliche Situation dieses Jahr ändern wird, wird sich auch unsere private Situation was unser Grundstück, woran das Altenheim anbauen möchte, angeht ändern. Und zwar haben wir vor unseren hinteren Teil des Gebäudes abzureißen und dort für uns einen Garten zu errichten. Laut Bebauungsplans ist nicht ersichtlich was auf der Seite zu unserer Grundstücksseite Fenster technisch passiert. Was wir auf jeden Fall nicht toll finden, wenn uns 26 Omas und Opas im Sommer in unseren Garten schauen können. Ein bisschen Privatsphäre hätten wir gerne auch, wenn man dann mal frei hat. Ich hoffe, unser Anliegen kann berücksichtigt werden. Über eine kurze Rückmeldung würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

~~Sandra Balzer Raposo~~

Von meinem Xperia Smartphone von Sony gesendet

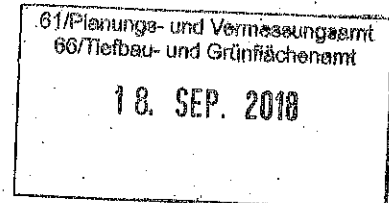
61 / Planungsamt

FK 04. FEB. 2019

Stadt Eschweiler Bauamt

z.Hd. Herrn Schmitz (Bauplanung)

52249 Eschweiler



Eschweiler, den 18.09.2018

Betreff: Bauvorhaben Altersheim Haus Maria, Goskowitz-Contzen in Hehlrath

Sehr geehrter Herr Schmitz,

bezugnehmend auf unser Telefonat schreibe ich Ihnen hiermit unsere Bedenken zu oben genannten Bauvorhaben.

Wie bereits erwähnt bestehen bei uns ernstzunehmende, existenzielle Befürchtungen. Durch die Erweiterung des Altersheims könnte die Parkplatzsituation (die jetzt schon schwierig sind) noch um einiges schwieriger werden. Die meisten Besucher 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 wir für unsere 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, aber dennoch bis jetzt kein großes Problem war.

Ein weiteres Problem, dass vorherzusehen ist, dass der Haupteingang unmittelbar neben unserem Haupteingang gebaut werden soll. Uns besuchen am Wochenende (in den kalten Monaten/ ca. 8 Monate im Jahr) zwischen 300 und 400 Gäste. Nicht



CONFIDENTIAL