

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 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 und 01.02.2019		
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 Geräuschmissionen 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 Neubaueinrichtungen 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 Geräuschimmissionen siehe 1.3.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p>
1.6	<p>Gemäß der Planung seien die Stellplätze nach wie vor im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, so dass sie nach Meinung des Einwenders die allgemeine Ruhezone sehr stark beeinträchtigen würden. Die hinteren Grundstücksbereiche würden bei Baugrundstücken generell als "Ruhezonen" ausgewiesen, d.h. es würde in diesen Bereichen auf eine Anordnung von PKW - Stellplätzen verzichtet, um die anliegenden Grundstücke lärmäßig nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der Einwender weist zudem darauf hin, dass gemäß textlicher Festsetzungen der Stadt Eschweiler Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig seien, im Rechtsplan seien allerdings nur Flächen für Garagen festgesetzt und keine Flächen für Stellplätze. Das Lärmgutachten der Fa. Accon Köln GmbH vermöge den Einwender in dieser Hinsicht nicht zu überzeugen.</p>	<p>In einer zentralen, dicht bebauten Ortslage mit einer geschlossenen Bebauung sind auch in den sog. rückwärtigen Grundstücksbereichen häufig Flächen für Garagen und Stellplätze zur Sicherung des Stellplatznachweises erforderlich (unmittelbar und mittelbar benachbarte Grundstücke), so dass generell Ruhezonen in den hinteren Grundstücksbereichen in gewachsenen Ortskernen nicht immer vorkommen. Im Übrigen ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass die im Plan festgesetzten Stellplätze umgebungstypisch verträglich sind und unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen.</p> <p>Des Weiteren sind neben Flächen für Garagen auch Flächen für Stellplätze im Plan festgesetzt.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens der Fa. Accon GmbH beruhen auf allgemeingültigen, bundesweiten geltenden Bestimmungen (TA Lärm Juni 2017).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.7	<p>Der Einwender äußert, dass in manchen Bebauungsplänen die textlichen Festsetzungen wesentlich umfangreicher gestaltet würden, als es hier der Fall sei. Der Einwender gibt diesbezüglich an dieser Stelle den Hinweis, dem Bauherrn Gestaltungsrichtlinien hinsichtlich der Gestaltung der Grundstückseinfriedung an die Hand zu geben, dahingehend wie dieser eine Mauer als Sichtschutz mit einer Höhe von 2,00 m zu gestalten und zu errichten habe.</p>	<p>Gestaltungsfestsetzungen nach BauO zu Dächern, Fassaden, Werbeanlagen und Einfriedungen sind sinnvoll in Angebotsbebauungsplänen, in denen der spätere Eigentümer des / der Grundstücke noch nicht feststeht.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und darauf folgend der Bauantrag zum Vorhaben setzt das konkret umsetzbare Vorhaben ausreichend fest.</p> <p>So hat die Kommune durch diese Festsetzungen auch künftig Einfluss auf die Gestaltung im Gebiet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.8	<p>Abschließend weist der Einwender darauf hin, dass im Bereich der noch bestehenden Scheune Fledermäuse gesichtet würden. Weiterhin würden Gefieder und Ausscheidungen von Schleiereulen gefunden. Dies fände bis dato in der artenschutzrechtlichen Prüfung keinerlei Beachtung. Man solle dies jedoch in eine Bewertung mit einbeziehen.</p>	<p>Es wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Artenschutzprüfung einschl. einer vertiefenden Untersuchung für bestimmte planungsrelevante Arten durchgeführt. Hierunter fielen die aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung potentiell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sowie unter anderem die Schleiereule.</p> <p>Weder per Detektor noch per Batcorder konnten Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermaus-Winter- bzw. Zwischenquartieren festgestellt werden (keine Aufnahmen auf Batcorder in der Scheune). Zwergfledermäuse konnten vereinzelt im Hofbereich festgestellt werden, Ein- oder Ausflüge wurden aber nicht beobachtet. Die Scheune ist zudem für Fledermäuse und Vögel schwer zugänglich, da die meisten Öffnungen verschlossen sind. Kot- und Nahrungsreste am Boden wurden nicht festgestellt. Auch Hinweise auf einen Schleiereulen-Besatz konnten nicht ermittelt werden.</p> <p>Die Untersuchungen belegen, dass die abzureißenden Gebäude mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit nicht als Winter- bzw. Zwischenquartiere von Fledermäusen genutzt werden. Gebäudebrütende Vogelarten konnten zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht kartiert werden, sind aber in den Wintermonaten ebenfalls auszuschließen. Es werden daher derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Da die Abrissarbeiten erst für November 2019 bis März 2020 geplant sind, ist erneut mit Fledermausquartieren sowie Gebäu-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>de brütenden Vogelarten zu rechnen, so dass dann weitere Untersuchungen notwendig werden.</p> <p>Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind alle abzureißenden Gebäude ca. 3-4 Tage vor Abrissbeginn nochmals zu kontrollieren.</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. Die Untere Denkmalbehörde wurde informiert und wird im Rahmen des konkreten Abrissantrages hierzu Stellung nehmen. Die Untere Denkmalbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege werden im Baugenehmigungsverfahren (Abrissanträge, Bauanträge u.a.) beteiligt. Grundsätzlich sind bei jedem Vorhaben die §§ 15 und 16 DSchG NRW zu beachten.</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 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>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 Reihe“, um Fahrgäste aufzunehmen.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Nicht-Erreichbarkeit der Velauer Straße von Rettungswagen und Feuerwehr und deren Bewohner sowie der denkmalgeschützten Pfarrkirche ist nicht zu erkennen.</p> <p>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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.2	Der direkt an der Straße liegende Haupteingang stellt zu dem für die demenzkranken Bewohner eine erhebliche Gefahr dar, da sich diese beim Herauseilen direkt auf der Straße befinden.	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3	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.	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.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.4	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.	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.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.5	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.	Die konkrete Planung des Alten- und Pflegeheims inklusive der Außen- und Grünflächen wird vom Investor eng mit dem zuständigen Landschaftsverband Rheinland abgestimmt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 411) 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. Der Birnbaum steht im rückwärtigen, nicht überbaubaren Teil des Mischgebiets und wird für die Neubaumaßnahme nicht gefällt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.6	Eine Ungerechtigkeit stellt für den Einwender die Tiefenbebauung an der Stelle der bestehenden Scheune dar, da ihm diese beim Bauan-	Bauanträge außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sind innerhalb der Ortslage nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach	Die Stellungnah-

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	trag des Neubaus der Velauer Straße 12 schon um wenige Meter verwehrt worden ist.	eine Bebauung außerhalb des durch die Umgebungsbebauung gesetzten Rahmens planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die durch die prägende Umgebung vorgegebene Bautiefe kann nur durch eine verbindliche Bauleitplanung ermöglicht werden. Aus diesem Grunde war zur Realisierung der hier vorgesehenen Gebäude die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Erst die Aufstellung des VBP 10 ermöglicht eine positive Beurteilung des Vorhabens.	me wird zur Kenntnis genommen.
2.7	Das Bauvorhaben mit dem dazugehörigen Neubau des „Hauses 5 Alten- und Pflegeheim Betreutes Wohnen oder Tagespflege“ gemäß dem Lageplan entspräche zum Teil einer neuen Flächenbebauung, welche nicht ausschließlich auf der Fläche der jetzigen bestehenden Scheune bzw. ihrer Fläche stattfindet.	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 89 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. 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. Es war daher aufgrund des Anlasses und des Ziels des Vorhabens nie die Absicht, nur die Scheune auf der gleichen Fläche durch eine Neubebauung und Nutzungsänderung zu ersetzen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.8	Vergleicht man zudem die beiden Entwürfe von Mai 2018 und Oktober 2018 so fällt auf, dass die geplanten Parkplätze auf dem Gelän-	Es wurde bereits vor der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gutachterlich nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung	Die Stellungnahme wird nicht

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>de (Stand Oktober 2018) tiefer in das Grundstück hinreichen würden und somit sowohl den Ruhebereich der Bewohner des Altenpflegeheimes wie auch den der Bewohner der Häuser Velauer Straße 10 wie 12 und der Oberstraße mit deren jeweiliger Gartenanlage stark beeinträchtigen. Neben den anfallenden Lärm solle dabei ebenso die Abgasentwicklung berücksichtigt werden.</p>	<p>der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (TA-Lärm 2017, Ziff. 6 MI tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) durch die geplante Nutzung der Stellplätze an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch keine Pegelerhöhung zu erwarten ist, 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 Kofferraumklappen keine unzulässigen Geräuschimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu erwarten sind. Die Ruhebereiche der Bewohner des Altenpflegeheimes als auch die der Bewohner der Velauer Straße 10 bis 12 werden daher nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es wurde kein Gutachten zu Staub-, Abgasen- oder Feinstaubbelastung (luftfremde Stoffe) erstellt. In Bezug auf diese luftfremden Stoffe wurden durch den Gesetzgeber eine Vielzahl von Grenzwerten in verschiedenen Regelwerken festgelegt (z.B. TA Luft, 2002).</p> <p>Die Überprüfung und Einhaltung der Grenzwerte unterliegt der behördlichen Überwachung (Untere Immissionsschutzbehörde StädteRegion Aachen, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV). Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.</p>	berücksichtigt.
2.9	<p>Zu Bedenken gäbe die Situation, ob die Zufahrt an der Oberstraße so konzipiert sei, dass das Haus Nummer 5 problemlos durch Rettungsfahrzeuge wie einem Teleskopmastfahrzeug erreichbar sei.</p>	<p>Es wird im Zuge der Bauausführung ein zweiter baulicher Rettungsweg für Haus 5 hergestellt, so dass keine Durchfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr notwendig ist.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.10	<p>Bezüglich des städtebaulichen Aussehens gerade in Kombination mit dem gegenüberstehenden denkmalgeschützten Bauernhaus empfindet der Einwender den grünen Schriftzug „Haus Maria“ am neuen Haupteingang als störend. Insbesondere, sollte dieser beleuchtet sein, empfinde er ihn als sehr markant und im Kontrast mit den ebenfalls in einem anderen grün allerdings andersfarbigen Fensterläden des Bauernhauses als störend. Dieser solle in einer schlichteren Farbe am Haupteingang angebracht werden.</p>	<p>Die Darstellung, Form und Farbe des Schriftzugs über dem Haupteingang wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird dieser zwischen Bauherr, Planungsamt und Unterer Denkmalbehörde abgestimmt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.11	<p>Im Besonderen teilt der Einwender mit, dass ausgehend von einer Öffnung der Scheune auf der Seite des Hauses Velauerstraße 10, an dessen 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.</p>	<p>Es wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Artenschutzprüfung einschl. einer vertiefenden Untersuchung für bestimmte planungsrelevante Arten durchgeführt. Hierunter fielen die aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung potentiell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sowie unter anderem die Schleiereule. Weder per Detektor noch per Batcorder konnten Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermaus-Winter- bzw. Zwischenquartieren festgestellt werden (keine Aufnahmen auf Batcorder in der Scheune). Zwergfledermäuse konnten vereinzelt im Hofbereich festgestellt werden, Ein- oder Ausflüge wurden aber nicht beobachtet. Die Scheune ist zudem für Fledermäuse und Vögel schwer zugänglich, da die meisten Öffnungen verschlossen sind. Kot- und Nahrungsreste am Boden wurden nicht festgestellt. Auch Hinweise auf einen Schleiereulen-Besatz konnten nicht ermittelt werden.</p> <p>Die Untersuchungen belegen, dass die abzureißenden Gebäude mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit nicht als Winter- bzw. Zwischenquartier von Fledermäusen genutzt werden. Gebäudebrütende Vogelarten konnten zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht kartiert werden, sind aber in den Wintermonaten ebenfalls auszuschließen. Es werden daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Da die Abrissarbeiten erst für November 2019 bis März 2020 geplant sind, ist erneut mit Fledermausquartieren sowie Gebäude brütenden Vogelarten zu rechnen, so dass dann weitere Untersuchungen notwendig werden.</p> <p>Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind alle abzureißenden Gebäude ca. 3-4 Tage vor Abrissbeginn nochmals zu kontrollieren.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3	Einwender 3, Schreiben vom 27.07.2018		
3.1	<p>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-</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>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nung und vor allem der Höhe der Geschosse Licht und vor allem verliert dieses denkmalgeschützte Haus seine Wirkung gegenüber des Dorfcharakters.</p>	 <p>Ursprünglicher Entwurf Mai 2018</p>  <p>Angepasster Entwurf Oktober 2018</p>	

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.2	<p>Nach Nachmessungen des Einwenders seien beide Häuser (der ursprüngliche und der aktuelle Entwurf) gleich hoch. Das, was an einer Etage am nach der frühzeitigen Beteiligung "angepassten" Entwurf fehle, sei im Dachgeschoss erhöht worden.</p> <p>Der Einwender legt Einspruch ein, da diese Höhe dessen denkmalgeschütztes Haus unvermietbar mache. Licht und Ausblick seien nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Der Einwender teilt mit, dass die Möglichkeit bestehe, anstelle der geplanten Neubebauung auf das schon bestehende Altenheim Bebauung aufzustoßen.</p>	<p>Dieses Eckgebäude Oberstraße / Velauer Straße wurde 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. NHN) um ca. 2,00 m zur Traufhöhe des jetzigen Bestandsgebäudes an der Ecke Oberstraße / Velauer Straße (TH Bestand 170,74 m ü. NHN). Dieses Gebäude wird abgerissen. Das neue Eckgebäude passt sich hiermit dem jetzigen Bestandsgebäude Velauer Straße 2 und dem denkmalgeschützten Hauses Velauer Straße 1 an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
4	Einwender 4, Schreiben vom 18.09.2018		
4.1	<p>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.</p>	<p>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 Neubaueinrichtungen gelten sondern auch von Alteinrichtungen umgesetzt werden müssen. Hierzu sind die heutigen Doppelzimmer in Einzelzimmer zu ändern.</p> <p>Somit ist nicht mit einer wesentlich höheren Zahl von Besuchern des Alten- und Pflegeheims zu rechnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.2	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 (Woh-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nen und Alten- und Pflegeheim nördlich) hinzunehmen ist. Die Anforderungen an den Schallschutz des Neubaus werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>	
4.3	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.4	<p>Da sich die berufliche Situation des Einwenders dieses Jahr ändern werde, werde sich auch dessen private Situation hinsichtlich des Grundstücks, an welches das Altenheim anbauen möchte, ändern. Der Einwender beabsichtigt, den hinteren Teil des Gebäudes abzureißen und dort einen Garten zu errichten. Laut Bebauungsplan sei nicht ersichtlich, ob auf der Seite zur Grundstücksseite des Einwenders Fenster vorgesehen seien. Der Einwender erwünscht sich Privatsphäre im Gartenbereich.</p>	<p>In der zentralen Ortslage von Hehrath, in einem Bereich mit stark verdichteter, meist geschlossenen Bebauung mit Wohn- und gewerblichen Strukturen in einem Mischgebiet bleibt es nicht aus, dass die Freiflächen von benachbarten Grundstücken einsehbar sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auch im rückwärtigen Bereich die umgebungstypischen Geschossigkeiten, Höhen und Bauweise eingehalten worden. Eine unangemessene Erhöhung ist nicht gegeben, im Gegensatz zur Scheune rückt der „Scheunenersatzbau“ fünf Meter von der Grenze ab und ist bezogen auf die Gesamthöhe (First) nicht höher als die Scheune. Die bauliche Erweiterung (MI5) hat nach Südosten keine Fenster.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>