

07.04.2009

## **Antrag**

### **auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Lindscheid**

**für das Grundstück Überdorfstr. 29  
Alten- und Pflegeheim „Haus am Teich“  
Gemarkung Linkenbach, Flur 19, Flurstück 104**

Im B-Plan Nr. 7, Lindscheid, ist für das v. g. Grundstück eine Bebauung wie folgt vorgesehen:

MD II, 0,3, 20-30 °.

Die Baugrenzen umschließen das jetzige Gebäude mit den Außenwänden.

Mit Baugenehmigung vom 05.10.2005 wurde bereits mit Befreiung der Ausbau eines Dachgeschosses und somit ein 3. Vollgeschoss für den vorderen straßenseitigen Bereich zugelassen.

Nun soll der rückwärtige Bereich ebenfalls ein aufgestocktes vollwertiges Dachgeschoss erhalten. Die Firsthöhe wird hierbei im vorhandenen Zustand bei 11,00 m belassen.

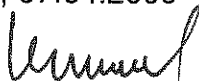
Da es sich um ein Hanggrundstück handelt, würde durch das Kellergeschoss und 2 Bettengeschosse sowie das Dachgeschoss eine Bebauung mit theoretisch 4 Vollgeschossen entstehen.

Hierbei ist deutlich zu erkennen, dass bergseitig zwei Komplettgeschosse und ein DG vorgesehen sind. Die Bauaufsicht des RSK sieht keine Möglichkeit, dies über eine erneute Befreiung zu genehmigen und erwartet die Abänderung des B-Plans als Voraussetzung für eine Genehmigung.

Zur besseren Übersicht wurden 2 Perspektiven für die geplante Maßnahme beigelegt.

Wir bitten, dem Antrag auf Änderung des B-Plans zuzustimmen, damit die zukünftige Existenz des Alten- und Pflegeheimes erhalten werden kann (siehe hierzu den beigelegten Erläuterungsbericht).

Eitorf, 07.04.2009



#### **Anlagen:**

Erläuterungsbericht

Perspektivische Darstellung der Vorder- und Rückansicht

Auszug aus dem z. Z. bestehenden B-Plan

**HAUS AM TEICH**

Alten- und Pflegeheim  
Becker GmbH & Co. KG

Überdorfstr. 19  
53783 Eitorf-Lindscheid



07.04.2009

## Erläuterungsbericht

### **zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Lindscheid für das Grundstück Überdorfstr. 29 Alten- und Pflegeheim „Haus am Teich“**

Das Alten- und Pflegeheim „Haus am Teich“ wird seit 2003 von Herrn Ralf Boltersdorf, betrieben, der seither stetige Verbesserungen und bauliche Modernisierungen vorgenommen hat.

Als Vorgabe für alle Maßnahmen dient das Landespflegegesetz NRW (PfG NW), Stand 01.05.2004.

Schwerpunktmäßig sind gem. der AllgFörderPflegeVO die neuen und bestehenden Einrichtungen mit 80 % Einzelzimmer auszustatten, 20 % dürfen Zweibettzimmer sein. Einzelzimmer müssen eine Mindestgröße von 14 qm statt bisher 12 qm und Zweibettzimmer von 24 qm statt bisher 18 qm erhalten.

Die Folge hieraus ist, dass fast alle Alten- und Pflegeeinrichtungen, welche früher nach der Heimmindestbauverordnung errichtet wurden, zukünftig einer erheblichen Veränderung unterliegen.

Die vorhandenen Einrichtungen sind bautechnisch zu klein, um diese gesetzlichen Vorgaben durch Veränderung mit gleicher Bewohnerzahl aufnehmen zu können. Eine Reduzierung der Bewohnerzahl in vorhandenen Heimen bei gleichzeitigen notwendigen Umbaumaßnahmen ist wirtschaftlich nicht vertretbar und würde alle betroffenen Heime in ihrer Existenz gefährden.

Vom Gesetzgeber wird ausdrücklich eine abschnittsweise Umsetzung der AllgFörderPflegeVO ermöglicht.

Im vorliegenden Fall wurde bereits 2005 mit einem 1. Bauabschnitt – welcher mit einer Befreiung in der Geschossigkeit verwirklicht werden konnte - die Umsetzung des Gesetzes begonnen.

Mit dem nun beabsichtigten 2. Bauabschnitt soll ein weiterer Teil erfolgen.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass auch nach Abschluss der gesamten Maßnahme die Bettenzahl des Hauses nicht erweitert wird, aber im Bestand unbedingt erhalten werden muss, um auch zukünftig wirtschaftlich dauerhaft diese Einrichtung betreiben zu können.

Durch die Aufstockung werden zwangsläufig auch mehr Mitarbeiter notwendig; dies dürfte für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Eitorf sicherlich positiv zu bewerten sein.

Wir bitten daher, dem Antrag auf Änderung des B-Plans „Lindscheid“ in der Geschossigkeit für dieses Flurstück zuzustimmen, da eine flächenmäßige Ausdehnung grundstücksbedingt nicht möglich ist.

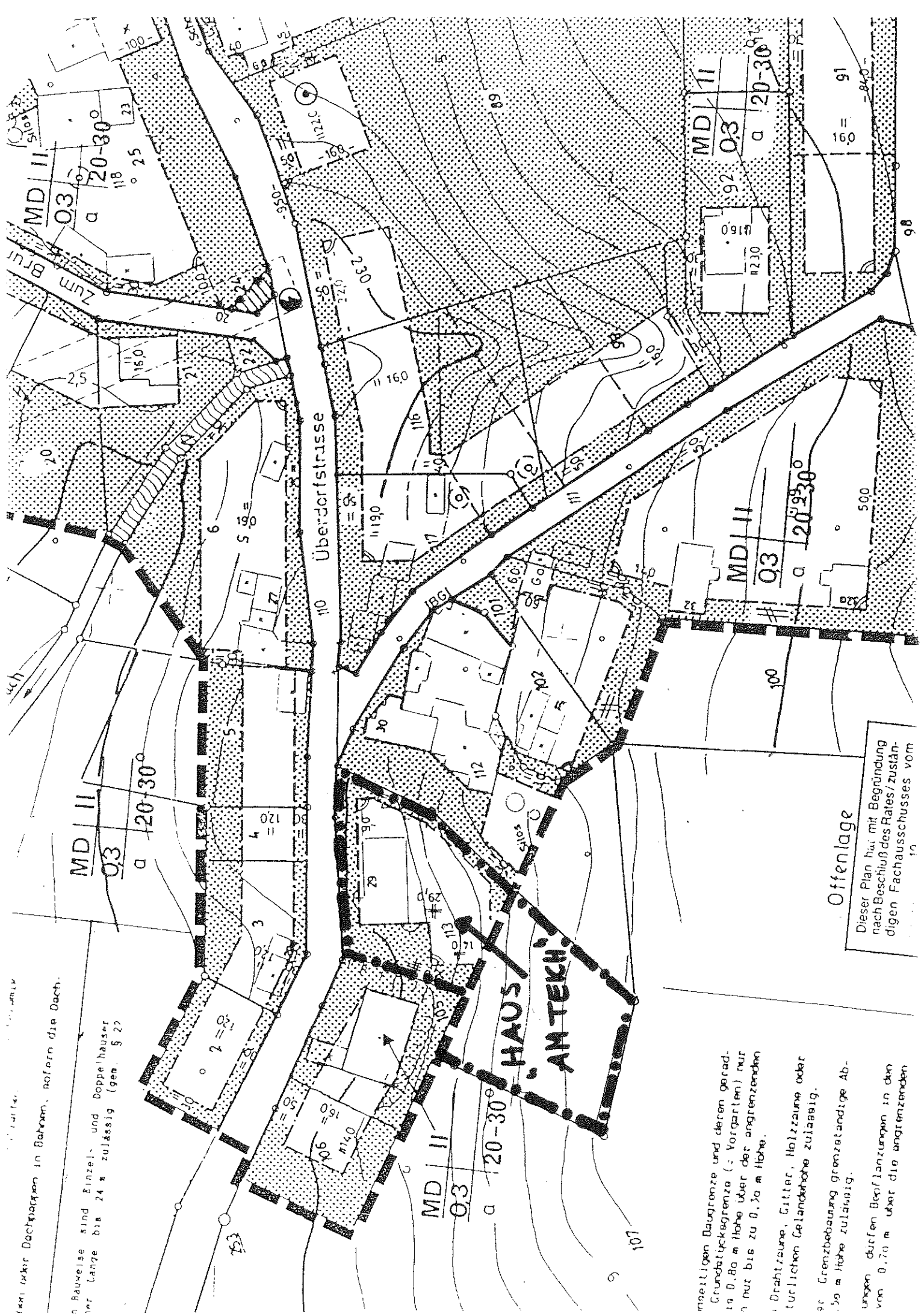
Eitorf, 07.04.2009



**HAUS AM TEICH**

Alten- und Pflegeheim  
Becker GmbH & Co. KG  
Überdorfstr. 19  
53783 Eitorf-Lindscheid

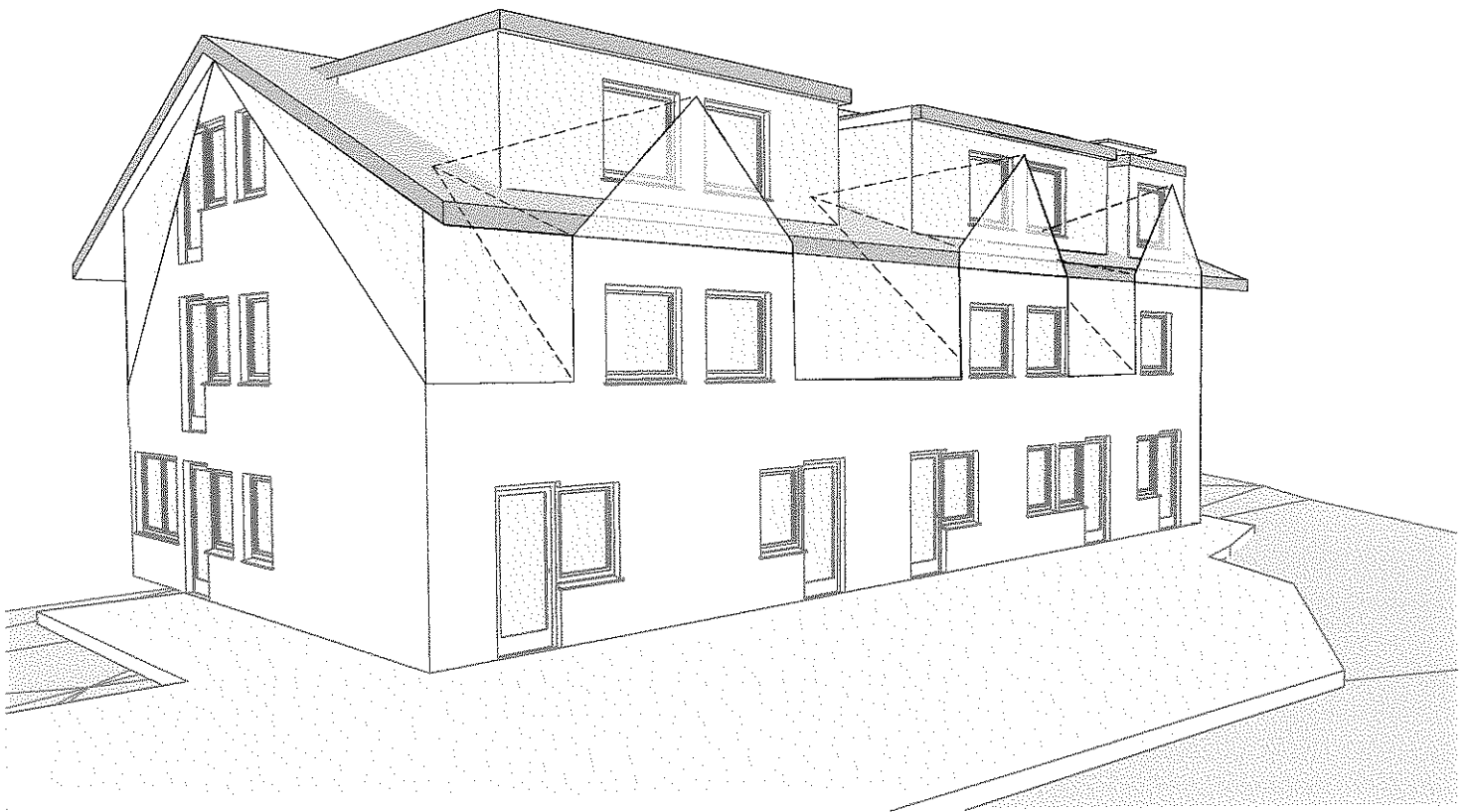




1. Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser  
 der Länge bis 24 m zulässig (gem. § 22  
 Bauordnung für Berlin, sofern die Dach-  
 neigung die zulässige Höhe nicht übersteigt.

2. Die Baugrenze und deren gerad-  
 linige Fortsetzung (=: Vorgarten) nur  
 bis zu 0,80 m Höhe über der angrenzenden  
 Geländeoberfläche zulässig.  
 3. Drahtzaun, Gitter, Holzzaun oder  
 turmlose Geländekante zulässig.  
 4. Grenzbebauung grenztändige Ab-  
 stände von 0,70 m über der angrenzenden  
 Geländeoberfläche zulässig.

Offenlage  
 Dieser Plan hat mit Begründung  
 nach Beschluß des Rates/zustän-  
 digen Fachausschusses vom  
 10.



p2

Perspektive Südwest

Der Bereich über der schwarzen Linie wird ergänzt.

Architekturbüro  
Erwin Korzonek



p 1

Perspektive Nord West

Der Bereich über der schwarzen Linie wird ergänzt.

Architekturbüro  
Erwin Korzonek