

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Friday, October 4, 2024 10:28:03 AM  
**To:** [maurer@wassenberg.de](mailto:maurer@wassenberg.de) <[maurer@wassenberg.de](mailto:maurer@wassenberg.de)>  
**Subject:** Beschreibung Bebauungsabsicht Pflegehaus Baugrundstück Marienstraße Ophoven

**Stadt Wassenberg**  
**Herr Bürgermeister Marcel Maurer**  
**Roermonder Straße 25-27**

**41849 Wassenberg**

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister Maurer,**

ich bin Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Ophoven, Flur 4, Flurstück 380

**ich beabsichtigen auf diesem Grundstück folgende Bebauung vorzunehmen:**

Barrierefreies / Behindertengerechtes, 2-geschossiges Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten.  
Jeweils 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss und 4 Wohneinheiten im 1. Obergeschoss.  
Damit sich das Gebäude vernünftig ins Dorfbild einpasst, werden wir eine geklinkerte Fassade, sowie ein klassisches Ziegeldach planen.  
Wenn die Genehmigungsbehörden es zulassen, würden wir gerne einen Wintergarten im rückwärtigen Bereich planen, der als Gemeinschaftsraum für die Bewohner genutzt werden kann.  
Einen Keller planen wir aufgrund der dort vorliegenden Erfahrungen aus dem Hochwasser 2021 nicht.

Das Ziel der Maßnahme ist es, für ältere Menschen / Paare einen bezahlbaren Alterswohnraum in Ophoven anbieten zu können.

Die Bewohner können sich durch die unmittelbar benachbarte, bereits vorhandene, Pflegeeinrichtung der Aurea Pflege- und Betreuungsdienst GmbH, betreuen lassen.  
Synergieeffekte wie die Versorgung mit Nahrungsmitteln / Nachtwachen / Pflegedienstleistungen können je nach Bedarf von den Bewohnern zu bezahlbaren Preisen abgerufen werden können.

Die meinerseits geplante Errichtung von behindertengerechten Seniorenwohnungen läßt sich jedoch nur in 2-geschossiger Bauweise realisieren, da auch die Räumlichkeiten im Obergeschoss eine entsprechende Höhe aufweisen müssen.  
Ferner ist die Einrichtung zwingend mit einem Fahrstuhl auszustatten, da ganz klar die Senioren/ Behindertengerechte Planung im Fokus steht.

Energetisch gesehen planen wir die Bebauung Klimaneutral, sprich Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe mit Flächenkollektor, sowie Solarthermie zur Warmwassergewinnung und PV zur Stromversorgung.

Rückblickend bleibt festzuhalten, dass wir durch die innere Erschließung über die Straße "Am Ringofen" und mit der dortigen durchgängigen Eingeschossigkeit gar nicht vom B-Plan betroffen waren.

M.E. hätte bereits zum damaligen Zeitpunkt mein Grundstück als Dorfgebiet mit zweigeschossiger Bauweise festgesetzt werden müssen.  
Dies alles basierend auf die unmittelbare, bereits vorhandene Umgebungsbebauung der Marienstraße.

Durch die jetzt beantragte Änderung werden andere Grundstückseigentümer im Plangebiet in keinstenweise beeinträchtigt.

Ich möchte Sie bitten, ein entsprechendes Änderungsverfahren einzuleiten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

**Mit freundlichen Grüßen**

[REDACTED]