



<p><b>Vorlage</b></p> <p>Erstellt durch: Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt</p>	<p>Drucksachen-Nr:     <b>V/2012/038-E02</b></p> <p>Status:               öffentlich</p>																								
<p><b>11. Änderung des Bebauungsplanes II/12 "Kircheich/Casino"</b>  <b>Hier: 1. Beschluss der Abwägungen</b>  <b>2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b></p>																									
<p><b>Beratungsfolge:</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="border: none;"></th> <th colspan="4" style="text-align: center; border: none;"><b>TOP: 4</b></th> </tr> <tr> <th style="border: none;">Datum</th> <th style="border: none;">Gremium</th> <th style="border: 1px solid black; text-align: center;">Einst.</th> <th style="border: 1px solid black; text-align: center;">Ja</th> <th style="border: 1px solid black; text-align: center;">Nein</th> <th style="border: 1px solid black; text-align: center;">Enth.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: none;">14.06.2012</td> <td style="border: none;">Umwelt- und Planungsausschuss</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">26.06.2012</td> <td style="border: none;">Rat der Stadt Herzogenrath</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> </tbody> </table>				<b>TOP: 4</b>				Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.	14.06.2012	Umwelt- und Planungsausschuss					26.06.2012	Rat der Stadt Herzogenrath				
		<b>TOP: 4</b>																							
Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.																				
14.06.2012	Umwelt- und Planungsausschuss																								
26.06.2012	Rat der Stadt Herzogenrath																								

**Beschlussvorschlag:**

**Beschlussvorschlag Umwelt- und Planungsausschuss:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt

1. die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Anlagen 1 und 8) und im Rahmen der Bürgerversammlung (Anlage 2) eingegangenen Anregungen
2. den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

und empfiehlt dem Rat den Beschluss

1. der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Anlagen 1 und 8) und im Rahmen der Bürgerversammlung (Anlage 2) eingegangenen Anregungen und
2. des Bebauungsplanes II/12 „Kircheich/Casino“, 11. Änderung, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Beschlussvorschlag Rat:**

Der Rat der Stadt beschließt

1. die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Anlagen 1 und 8) und im Rahmen der Bürgerversammlung (Anlage 2) eingegangenen Anregungen
2. den Bebauungsplan II/12 „Kircheich/Casino“, 11. Änderung, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Finanzielle Auswirkungen (einschl. Darstellung der Folgekosten – Sach- und Personalaufwendungen – sowie Folgeerträge):**

Die erforderlichen Planungs- und Gutachterkosten werden vom Investor übernommen.

**Sachverhalt:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2012 beschlossen, die 11. Änderung des Bebauungsplans II/12 „Kircheich/Casino“ gem. § 13a BauGB aufzustellen sowie die öffentliche Auslegung und eine Bürgerversammlung durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 23.02.2012 bis einschließlich 23.03.2012 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.02.2012.

Die Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind in Anlage 4 enthalten.

Die Bürgerversammlung fand am 14.03.2012 in der Erich-Kästner-Hauptschule in Kohlscheid statt. Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Bedenken abgegeben, die zu einer Änderung des Bebauungsplanes geführt hätten. Es wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen und Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Bürgerversammlung Anregungen vorgebracht. Diese bezogen sich hauptsächlich auf die geplante zulässige Höhe der Familienhäuser von maximal 13,50 m im Allgemeinen Wohngebiet 1. Es wurde angeregt, die Höhe der Baukörper auf maximal 10,50 m zu begrenzen, um negative Beeinträchtigungen durch eine Verschattung der angrenzenden Wohnhäuser in der Rehmannstraße zu vermeiden. Weiterhin wird eine Verkleinerung des dortigen Baufensters angeregt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde dahingehend geändert, dass die zulässige Gesamtgebäudehöhe im an die Wohnbebauung Rehmannstraße 1-3a angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) von 13,50 m auf 12,50 m gesenkt wurde. Zudem wurde die Bezugshöhe im Bereich der geplanten dreigeschossigen Familienhäuser (südlich an die bestehenden o.g. Wohnhäuser) von 177,00 m NHN auf 176,00 m NHN festgesetzt. Die Anpassung der Höhenfestsetzungen bewirkte eine um 2,00 m reduzierte Höhenentwicklung der beiden zur Rehmannstraße orientierten Familienhäuser. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile können die zulässigen Gebäudehöhen um max. 1,0 m überschreiten.

Zudem wurde das Baufenster südlich der Wohnhäuser der Rehmannstraße in Teilbereichen um 2,00 m reduziert.

Vom Büro Heins wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Diese stellt fest, dass die 11. Änderung durch die Drehung und Öffnung des Baufensters im Bereich der Rehmannstraße einen stärkeren Schattenwurf von Süden zu der untergeordneten Seitenwand des Nachbargebäudes Rehmannstraße 3a bewirkt. Auf die nordöstlich orientierten Wohnräume aller vier Wohnhäuser wirken sich die Baufenster jedoch vorteilhaft aus. Vom Frühjahr bis Herbst bewirken die geplanten Gebäude nahezu keine Verschattung der Häuser und Gärten im Bestand.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen fand am 22.03.2012 im Rathaus ein Gespräch statt, an dem neben der Stadtverwaltung und dem Investor ein Vertreter der Anwohner Rehmannstraße teilnahm. Ziel des Gesprächs war es, einen tragfähigen Kompromiss - i.S. eines beiderseitigen Entgegenkommens - sowohl für die Anwohner als auch für den Bauträger zu finden. Erörtert wurde die o.g. Reduzierung der Gebäudehöhe.

Seitens der Anwohner wurde der Kompromissvorschlag einer Reduzierung von 2,0 m nicht akzeptiert. Vielmehr wurde weiterhin an der Forderung der Reduzierung um 3,0 m auf eine Gebäudehöhe von 10,50 m festgehalten.

Der Umwelt- und Planungsausschuss, dem der überarbeitete Entwurf zur Beratung am 19.04.2012 vorgelegt wurde (Drucksache Nr. V/2012/038-E01), hat die Abstimmung über den Beschlussvorschlag (Abwägung und Satzungsbeschluss) in die nächste Sitzung verschoben.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit Anwohnern und Investoren erneut einen Kompromiss zu erarbeiten.

Ein weiterer Vorschlag kommt nun den Forderungen der Anwohner der Rehmannstraße erneut entgegen. Dieser Vorschlag sieht dahingehend aus, dass der Grenzabstand zum Baufenster von 5,0 auf 7,0 m vergrößert wird und zum anderen das dortige geplante Staffelgeschoss einen Grenzabstand von 10,0 m einzuhalten hat.

Verglichen mit den bisherigen Festsetzungen stellt sich tabellarisch folgende Entwicklung dar:

	<b>Entwurf Aufstellung / Offenlage</b>	<b>Vorschlag zur Sitzung am 19.04.2012</b>	<b>erneuter Vorschlag zur Sitzung am 14.06.2012</b>
Festsetzung max. Gebäudehöhe	13,50 m	12,50 m bei einem Grenzabstand von 5,0 m	10,50 m bei 7,0 m Grenzabstand 12,50 m bei 10,0 m Grenzabstand
Festsetzung Bezugshöhe	max. +0,50 m ü. 177,00 m NHN	max. +0,50 m ü. 176,00 m NHN	max. +0,50 m ü. 176,00 m NHN
Festsetzung Vollgeschosse	III	III	III
<b>hierdurch erreichte Reduzierung der Höhenentwicklung</b>	0,0 m	2,0 m	2,0 m bei einem um 2,0 m und 5,0 m vergrößertem Grenzabstand

Dieser erneute Vorschlag mit der gestaffelten, maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und 12,50 m stellt aus Sicht der Verwaltung eine verträgliche und städtebaulich sinnvolle Lösung dar. Städtebauliches Ziel der 11. Änderung ist es, entlang der Rehmannstraße eine vermittelnde und verträgliche Höhenstaffelung zwischen der nördlich gelegenen II-geschossigen Einfamilienhausbebauung (Rehmannstraße 1-3a) und der südlich des Plangebietes gelegenen, noch nicht realisierten IV-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen.

Gemäß dem Auftrag des Umwelt- und Planungsausschusses hat die Verwaltung gemeinsam mit Investoren und Anwohnern diesen erneuten Vorschlag in einem Gespräch vom 30.05.2012 erörtert. Im Rahmen dieses Gespräches bestand zunächst keine Kompromissbereitschaft seitens der betroffenen Anwohner. Seitens der Verwaltung wurden den Anwohnern die o.g. erneuten Änderungsvorschläge sowie die zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen ausführlich erläutert, so dass zum Ende des Gespräches hin diese zumindest teilweise Zustimmung zum unterbreiteten Lösungsvorschlag signalisierten.

Mit Datum vom 03.06.2012 teilten die Anwohner der Rehmannstraße nunmehr schriftlich (per mail) mit, dass sie die vorgeschlagene Lösung und Begründung als nur bedingt nachvollziehbar ansehen und sie dem Kompromissvorschlag nicht zustimmen, sondern an der Forderung der Reduzierung der Gebäudehöhe um 1 Vollgeschoss unverändert

festhalten. Das o.g. Schreiben der Anwohner inkl. Anlagen ist der Anlage 7 zu entnehmen. Ein entsprechender Abwägungsvorschlag ist in der Anlage 8 beigefügt.

Es ist festzustellen, dass die Darstellungen in der Stellungnahme der Anwohner von falschen Tatsachen ausgehen. Dieses falsche Verständnis hat gegebenenfalls dazu geführt, dass die zunächst positiven Signale zur Zustimmung nicht aufrecht erhalten wurden.

Aus Sicht der Verwaltung wird durch den o.g. Änderungsvorschlag ein Kompromiss zwischen den Forderungen der Anwohner und den begründeten städtebaulichen Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung an der Rehmannstraße gefunden.

Da durch die geringfügige Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, unter Berücksichtigung der beiliegenden Abwägungen, die 11. Änderung des Bebauungsplans II/12 „Kircheich/Casino“ als Satzung zu beschließen. Als Anlage 3 sind der Bebauungsplan mit der Darstellung des Geltungsbereiches und die Begründung beigefügt.

### **Rechtliche Grundlagen:**

BauGB

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag
- Anlage 2: Niederschrift über die Bürgerversammlung vom 14.03.2012
- Anlage 3: Geltungsbereich, Bebauungsplan (Planzeichnung, Legende, Textliche Festsetzungen), Begründung
- Anlage 4: Im Rahmen der Auslegung eingegangene Stellungnahmen
- Anlage 5: Verschattungsstudie vom 13.03.2012, Heins Architekten
- Anlage 6: Planausschnitt Gegenüberstellung alte und neue Baugrenze
- Anlage 7: Schreiben vom 03.06.2012
- Anlage 8: Abwägungsvorschlag zum Schreiben vom 03.06.2012