



<b>Vorlage</b>		Drucksachen-Nr:	<b>V/2015/351</b>		
Erstellt durch: Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt		Status:	öffentlich		
<b>Bebauungsplan III/11-2. Änderung "An der Herrenstraß/Kirchrather Straße"</b> <b>Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB</b>					
<b>Beratungsfolge:</b>			<b>TOP: 5</b>		
Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.
08.12.2015	Umwelt- und Planungsausschuss				

**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes III/11- 2. Änderung mit der Bezeichnung „An der Herrenstraß/Kirchrather Straße“. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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

Die Kosten der Planungsleistungen und der Gutachten gehen zu Lasten des Investors.

**Sachverhalt:**

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Merkstein im Kreuzungsbereich der Kirchrather Straße und der Straße „An der Herrenstraß“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist zeichnerisch dargestellt und der Anlage zu entnehmen. Der mit Verfügung vom 12.08.1999 (Aktenzeichen: 35.2.11-08-08.99) genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Ein Investor beabsichtigt, die beiden vorhandenen Wohnhäuser abzureißen und durch ein II-III geschossiges Wohngebäude zu ersetzen.

Die Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in integrierter Lage zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfes sicherstellen.

Die Schaffung des attraktiven Wohnstandortes mit 14 barrierefreien Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung des demografischen Wandels mit gleichzeitiger Regelung des Stellplatzbedarfes.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan III/11 der Stadt Herzogenrath sind zwei Baufenster entlang der Kirchrather Straße mit dazugehörigen Garagenflächen festgesetzt. Um den Bau einer Anlage für barrierefreies Wohnen ermöglichen zu können, muss für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Für das zukünftige Gebäude wird anstelle des westlich gelegenen Baufensters eine größere überbaubare Fläche festgesetzt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zweite Baufenster im Osten wird zurückgenommen. An dieser Stelle ist eine Fläche für Stellplätze und Garagen vorgesehen, deren Zufahrt über die Straße „An der Herrenstraß“ erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans III/11-2. Änderung „An der Herrenstraß/Kirchrather Straße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Das beschleunigte Verfahren kann innerhalb von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, Anwendung finden. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Verfahren soll durch entsprechende Festsetzungen die Nachverdichtung in einem Bestandsgebiet ermöglichen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zukünftig festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.
- Es sind keine Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, geplant.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass gemäß der beschriebenen Zielsetzungen das Verfahren III/11-2. Änderung „An der Herrenstraß/Kirchrather Straße“ eingeleitet werden sollte.

In seiner Sitzung am 16.05.2013 hat der Rat der Stadt Herzogenrath ein Vergütungskonzept beschlossen, das bei Investorenplanungen oder anderen privat initiierten Planverfahren zur Erstattung von begleitenden Planungsleistungen bei der Entwicklung von Bauland anzuwenden ist. Demnach empfiehlt die Verwaltung, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes III/11-2. Änderung „An der Herrenstraß/Kirchrather Straße“ einen städtebaulichen Vertrag zur Vergütung von Planungsleistungen zur Entwicklung von Bauland im v.g. Bereich mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Städteregion abzuschließen. Auf die Drucksachen-Nr. V/2015/354 im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung wird verwiesen.

Grundlage des Verfahrens ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 30.08.2015 (BGBl. I S. 1474), sowie die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

#### **Rechtliche Grundlagen:**

BauGB

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf

Anlage 3: Erläuterungsbericht