Stadt Herzogenrath
Der Bürgermeister

Vorlage	Drucksachen-Nr: **V/2015/351**
Erstellt durch: Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt	Status: öffentlich

Bebauungsplan III/11-2. Änderung "An der Herrenstraß/Kirchrather Straße"
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB

Beratungsfolge: **TOP: 5**

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 sicherstellten.
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 m².
- 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 Gemeinützigen 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:

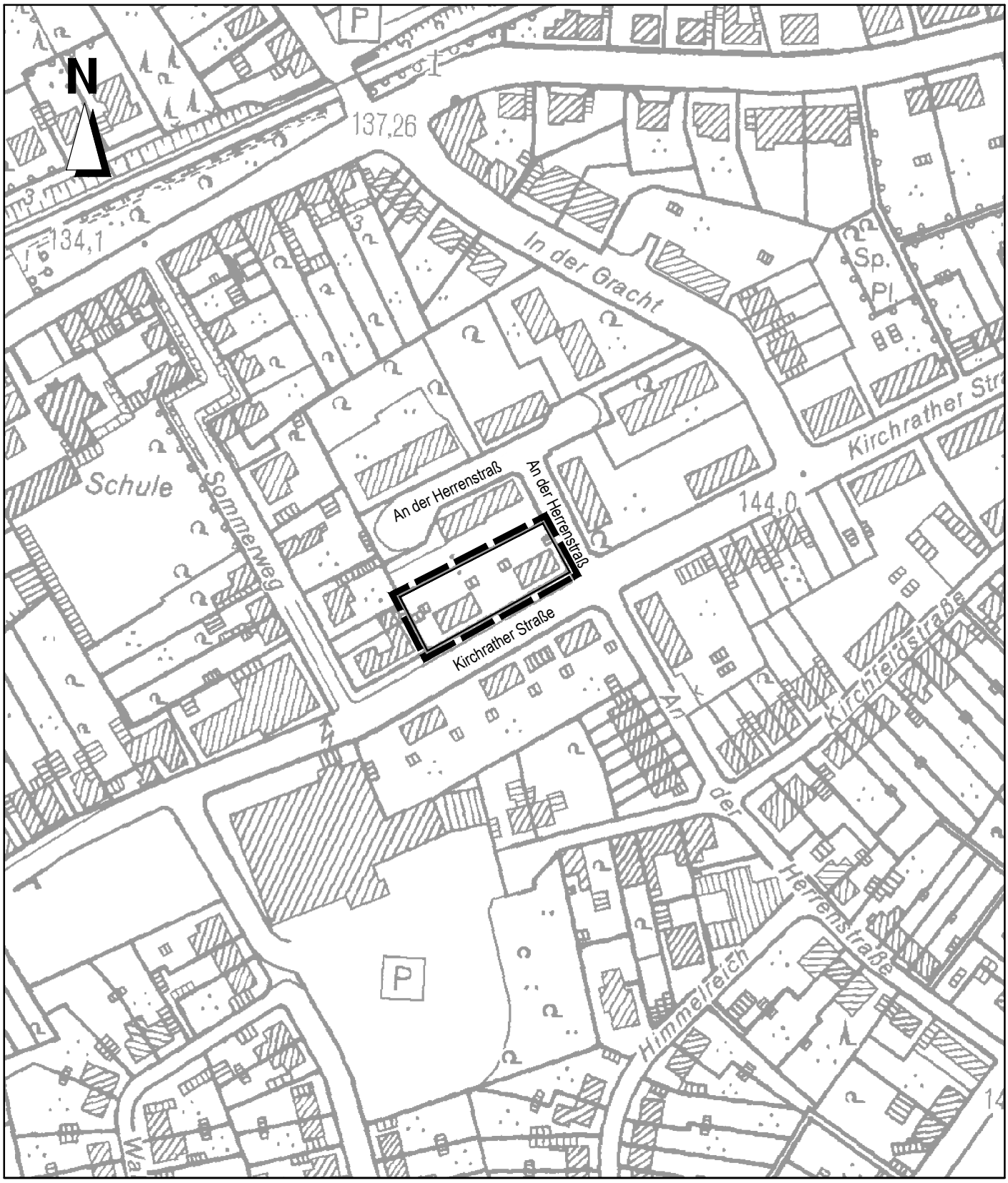
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich
Anlage 2: Bebauungsplanentwurf
Anlage 3: Erläuterungsbericht

Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan Merkstein III / 11 - 2. Änderung
An der Herrenstraß / Kirchrather Straße
Räumlicher Geltungsbereich

Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Maßstab 1: 2000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
II - III — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH
Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen
www.bki-aachen.de
Telefon: 0241 / 56 81 70
Telefax: 0241 / 16 34 35
e-mail: info@bki-aachen.de

Planindex	Blattindex	Änderungen	geänd. am	Name	geprüft am	Name
c						
b						
a						
		Planerstellung am 18.11.2015 von Wickmann				

Datum, Unterschrift:

Dateipfad:
J:\drawings.bki\
000 Diverses\03 Herzogenrath
Merkstein III 11.2. Änderung\
Auto\Cad\Kalkul\280 K 01_lc.dwg

Grundlagen : 10733-Lageplan-29.10.2015 Vorholz-Wüller-Vermessung

Auftraggeber :

Legende:

Projekt: Herzogenrath Merkstein	Plan-Nr.: 280 K 01_lc
	Maßstab: 1 : 500
Planinhalt: Konzept An der Herrenstraß / Kirchrather Straße	Bearb.: 19.11.2015
	Blattgr.: 297 x 210

Bebauungsplan Herzogenrath Merkstein III / 11
2. Änderung
An der Herrenstraße / Kirchrather Straße

Erläuterungsbericht
Stand: 23.11.2015
(Entwurf)

1. Beschreibung und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,14 ha und befindet sich im Stadtteil Merkstein der Stadt Herzogenrath. Der Geltungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an die „Kirchrather Straße“ und im Osten an die Straße „An der Herrenstraß“ an. Im Norden befindet sich eine dreigeschossige Wohnbebauung. Im Plangebiet selbst stehen derzeit zwei zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. Die nähere Umgebung des Plangebiets weist eine II-III geschossige Bauweise auf. Neben der angrenzenden Wohnbebauung befinden sich im weiteren Verlauf der „Kirchrather Straße“ auch ein REWE-Markt, eine Sparkassenfiliale und verschiedene Apotheken.

2. Anlass und Ziel der Planung

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 sicherstellten.
Die Schaffung des attraktiven Wohnstandortes mit 14 seniorengerechten Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung des demographischen Wandels mit gleichzeitiger Regelung des Stellplatzbedarfes.

3. Bebauungskonzept

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III / 11 der Stadt Herzogenrath sind zwei Baufenster entlang der Kirchrather Straße mit dazugehörigen Garagenflächen festgesetzt. Um den Bau einer Anlage für seniorengerechtes/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 im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt grundsätzlich erhalten. Für die geplante Stellplatz- und Garagenanlage mit ihrer Zufahrt wird gemäß § 19 (4) BauNVO ein Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50 % bis zu einer GRZ von 0,6. erforderlich. Da erfahrungsgemäß der Bedarf an Stellplätzen für Nutzer von barrierefreien Wohnungen geringer ist, sollte eine Reduzierung des Stellplatznachweis auf je einen Stellplatz pro Wohneinheit zugelassen werden. Innerhalb der Freiflächen um das geplante Gebäude werden für die zukünftigen Bewohner Aufenthaltsbereiche entstehen.

4. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekanntgemacht am 10. Juni 2003, stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich “ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Die derzeitig im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt erhalten. Aufgrund dessen ist eine Änderung des Flächennnutzungsplanes nicht erforderlich.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III / 11 der Stadt Herzogenrath und setzt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer zwingenden Geschossigkeit von III Geschossen fest. Darüber hinaus wird eine Geschossflächenzahl von maximale 1,0 in offener Bauweise vorgeschrieben. Neben zwei überbaubaren Flächen mit Baugrenzen werden drei Flächen für Garagen festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde am 31.12.1976 bekanntgemacht.

5. Verfahrensführung nach Baugesetzbuch BauGB

Seit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Nachverdichtung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Daher ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufzustellen.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

6. Umweltbelange

Generell gelten gem. §13 a (2) BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.
Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der StädteRegion Aachen ist eine Artenschutz-Prüfung der Stufe I (Vorprüfung) ausreichend. Eine genauere Untersuchung kann im Rahmen des erforderlichen Abrissverfahrens erfolgen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Bäume im Plangebiet vorhanden sind, die unter die Baumschutzsatzung fallen.
Die wesentlich durch die Planung berührten Umweltbelange werden zusammenfassend in der Begründung zum Bebauungsplan Merkstein III / 11 - 2. Änderung behandelt.