



<b>Vorlage</b>	Drucksachen-Nr: <b>V/2008/170-E4</b>								
Erstellt durch: Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Umwelt	Status: öffentlich								
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1. Änderung II/19 "Rumpen"</b>									
<b>Hier: 1. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen</b> <b>2. Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Abwägung</b> <b>3. Beschluss der erneuten öffentlichen (verkürzten) Auslegung gem. § 4a (3) BauGB</b>									
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>TOP: 19</b>								
Datum                      Gremium	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>Einst.</th> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enth.</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Einst.	Ja	Nein	Enth.				
Einst.	Ja	Nein	Enth.						
15.09.2009      Umwelt- und Planungsausschuss									

**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss

1. empfiehlt dem Stadtrat, zum Satzungsbeschluss die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen gem. beigefügtem Abwägungsvorschlag zu beschließen.
2. beschließt die aufgrund der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen erfolgten und im Sachverhalt dargelegten Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
3. beschließt die erneute öffentliche (verkürzte) Auslegung gem. § 4a (3) bezogen auf die erfolgten Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Sachverhalt:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung II/19 „Rumpen“ für die Dauer eines Monats gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Herzogenrath vom 29.04.2009. Die Offenlage erfolgte vom 07.05.2009 bis einschließlich 08.06.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 30.04.2009 um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Offenlage seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie seitens der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen sind in Anlage 1 zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Das Ergebnis der o.g. Abwägung macht die Änderung einzelner zeichnerischer und textlicher Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

So wurde seitens eines betroffenen Landwirts vorgebracht, dass zur Gewährleistung der uneingeschränkten Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der Wirtschaftsweg eine Gesamtbreite von 4m, bestehend aus 3m befahrbarem Weg plus beidseitig je 50cm Bankett, aufweisen muss. Ferner wurden seitens der Nachbarn des der Planung zugrunde liegenden Grundstücks Anregungen vorgebracht, in denen aufgrund der Steigung der Tiefgaragenzufahrt sowie deren Nähe zum Nachbargrundstück und aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erhöhte Immissionen für das Nachbargrundstück befürchtet werden. Um auch zukünftig eine ungehinderte Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu gewährleisten sowie um den Bedenken aufgrund der vermuteten Immissionen entgegen zu kommen, erfolgt nunmehr eine Verlegung der ursprünglich seitlich, im nordöstlichen Bauwisch gelegenen Tiefgaragenzufahrt in der Art, dass die Zufahrt nun vor bzw. unter dem geplanten Gebäude, an dessen nördlicher Gebäudekante erfolgt. Somit wird ein größerer Abstand der Tiefgaragenzufahrt zum Nachbargrundstück erzielt und der durch den Landwirt angefragte Bereich von den landwirtschaftlichen Verkehr behindernden Bauten freigehalten. Des Weiteren wird entlang der nordöstlichen Grenze des der Planung zugrunde liegenden Grundstücks ein Gehrecht mit 1m Breite zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht mit 1m Breite zugunsten landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge festgesetzt. Ferner wird ergänzend hierzu textlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich des o.g. Geh- und Fahrrechts keine Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen hochwachsenden Bepflanzungen erfolgen dürfen, sondern der genannte Bereich als Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Somit ist das Freihalten eines 1m breiten Streifens innerhalb des nordöstlichen Bauwischs von den Verkehr von landwirtschaftlichen Großfahrzeugen behindernden Bauten und Bepflanzungen gewährleistet. Bezüglich des durch ein Geh- und Fahrrecht festgesetzten 1m Streifens wird der Investor/Grundstückseigentümer eine Grunddienstbarkeit zugunsten des betroffenen Landwirtes übernehmen, durch die es gestattet wird, das Grundstück des Investors auf einem 1 m breiten Streifen zu überfahren. Somit ist die Befahrbarkeit eines insgesamt 4 m breiten Bereiches zwischen dem Grundstück Bergstraße 16a und dem hier in Rede stehenden Grundstück gewährleistet.(vgl. Stellungnahme zu Punkt 19 sowie zu Punkt 21d) der Abwägung).

Entsprechend § 4 (2) Garagenverordnung NRW muss zwischen einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer Rampe eine geringer geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge liegen. Aufgrund der o.g. Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt verkürzt sich der Zufahrtsweg auf dem privaten Grundstück, so dass die geforderte gering geneigte Aufstellfläche bei Beibehaltung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen würde, was nicht zulässig wäre. Daher erfolgt nun im Bereich der geänderten Zufahrt die Ausweisung einer WA Fläche (Allgemeines Wohngebiet) anstelle der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz). Somit wird es ermöglicht, die erforderliche, gering geneigte Fläche auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hierdurch keinerlei Nachteile für die zu schaffenden öffentlichen Stellplätze zu erwarten sind. Es werden weiterhin, wie auch bisher vorgesehen, 6 öffentlich zugängliche Stellplätze – wovon 1 Stellplatz ein behindertengerechter Stellplatz sein wird – errichtet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass hierdurch zwar eine Vergrößerung des privaten Grundstücks um 23 qm erfolgt, wodurch theoretisch auch eine größere Grundstücksausnutzung hinsichtlich Grundflächen- und Geschossflächenzahl möglich wäre. Das tatsächlich zu errichtende Gebäude, welches im Übrigen auch als Vorhaben im Durchführungsvertrag festgelegt wird, bleibt hiervon jedoch unberührt und wird gegenüber der bisher vorliegenden Planung bis auf

die Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt **nicht** verändert und **nicht** vergrößert (vgl. hierzu Anlage 4.1 und 4.2).

Gemäß § 4a (3) BauGB ist der Entwurf eines Bauleitplans erneut auszulegen und sind erneut Stellungnahmen einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 (2) oder § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt wird. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, worauf in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 hinzuweisen ist. Da entsprechend der obigen Ausführungen der Bebauungsplan aufgrund der Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage in einigen Teilbereichen geändert wird, ist eine erneute Offenlage erforderlich. Da diese Änderungen jedoch keine wesentliche Änderung des eigentlichen Bauvorhabens, also des projektierten Gebäudes beinhalten, sondern nur kleinere Teilbereiche der privaten Freifläche des in Rede stehenden Grundstücks sowie eine Verschiebung im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) beinhalten, ist hier eine Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf die vorgenommenen Änderungen und eine Verkürzung der Offenlagefrist auf 2 Wochen sinnvoll und angemessen.

Die Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1. Änd. II/19 „Rumpfen“, der entsprechend den obigen Ausführungen geänderte Rechtsplan, die entsprechend den obigen Ausführungen geänderten textlichen Festsetzungen sowie die entsprechend angepasste Begründung inkl. des Umweltberichts sind in Anlage 2 beigefügt. Diese Unterlagen sind Bestandteil der nunmehr durchzuführenden erneuten (verkürzten) öffentlichen Auslegung.

Alle im Rahmen der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind in Kopie als Anlage 3 beigefügt.

#### **Rechtliche Grundlagen:**

BauGB