



Vorlage	Drucksachen-Nr: V/2014/161-E03				
Erstellt durch: Amt 61 - Stadtplanung und Verkehr	Status: öffentlich				
Bebauungsplan II/65 B "Kämpchenstraße - Teil B" Hier: 1. Beschluss über die Abwägung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen 2. Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB					
Beratungsfolge:	TOP: 7				
Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.
04.10.2018	Umwelt- und Planungsausschuss				

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und
2. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einschl. Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten werden vom Entwicklungsträger übernommen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 29.11.2012 wurde mit der Drucksache V/2012/179-E01 der städtebauliche Entwurf für den gesamten Entwicklungsbereich der Wohnbebauung „Kämpchenstraße“ vorgestellt. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung u.a. die abschnittsweise Entwicklung des rd. 12 ha großen Gebiets beschlossen (s. Drucksachen-Nr. V/2012/179-E02).

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Wohngebiet Kämpchenstraße wurde im Rahmen der Aufstellung des ersten Bauabschnitts (Teil A) gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig in der Bürgerversammlung am 06.02.2013 den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigefügt.

In der Sitzung am 08.04.2014 wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Teilabschnitt B gefasst (siehe Drucksachen-Nr. V/2014/161) und in gleicher Sitzung ein erster aktualisierter städtebaulicher Entwurf vorgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/65-B „Kämpchenstraße – Teil B“ wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung der Wagnerstraße und Brucknerstraße,
- im Westen durch den Geltungsbereich des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplans „Kämpchenstraße – Teil A“,
- im Süden durch die Kämpchenstraße und
- im Osten durch die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Kircheichstraße und Kämpchenstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets Teil B ist zeichnerisch im Bebauungsplanentwurf sowie im Lageplan dargestellt (s. Anlage 3). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,8 ha.

Die zugrunde liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath als Wohnbauflächen dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten waren, wie z.B. Erkundungen des Altbergbaus und die Planung der Radschnellwegeverbindung nach Aachen, wurde der städtebauliche Entwurf nochmals überarbeitet und dem Umwelt- und Planungsausschuss am 04.07.2017 vorgestellt. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese fand vom 24.07.2017 bis einschließlich 04.09.2017 statt, der Abwägungsvorschlag ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Anregungen bzgl. des Altbergbaus gemacht. Diese wurden insoweit berücksichtigt, dass für das Plangebiet bergbauliche Erkundungsarbeiten durchgeführt wurden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit dem Bergbausachverständigen entsprechend der Untersuchungsergebnisse angepasst.

Seitens der StädteRegion Aachen wurde ein Entwässerungskonzept gefordert. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Konzept erstellt und mit der StädteRegion Aachen abgestimmt. Weiter wurden von der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken erhoben, da im Plangebiet die Feldlerche vorgefunden wurde und somit ein Ersatzlebensraum geschaffen werden muss. Die Bedenken werden dahingehend berücksichtigt, dass der Projektentwickler derzeit Gespräche mit verschiedenen Flächeneigentümern zwecks Findung einer geeigneten Ersatzfläche führt.

Der Landesbetrieb Straßen NRW weist in seiner Stellungnahme auf die notwendigen, noch durchzuführenden verkehrverbessernden Maßnahmen im Bereich der Roermonder Straße hin. Diesbezüglich befindet sich die Verwaltung nach wie vor im Planungs- und Abstimmungsprozess.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Teilbereich B wird, entsprechend dem o.g. städtebaulichen Entwurfsplan, das Planungsrecht für etwa 68 Einfamilienhäuser und 7 Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geschaffen. Angestrebt ist eine gemischte Nutzung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser, mit Reihenhäusern und mit kleineren zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die eine differenzierte Bewohnerstruktur zum Ziel hat und die der Wohnraumnachfrage entspricht.

Die Erschließung des Teilbereiches B erfolgt einerseits direkt über die Kämpchenstraße und andererseits über den bereits realisierten Teilbereich A zur Dornkaulstraße. Hier soll die Wilhelm-Schultheis-Straße fortgeführt werden.

Die geplante Bebauung wird entlang einer Ringstraße mit kleinen Stichstraßen angeordnet. Im Norden und Süden wird das Baugebiet durch Grünflächen und landwirtschaftliche Flä-

chen, im Osten durch den Grünzug entlang des alten Bahndamms gesäumt. Im Westen grenzt der bereits realisierte Teilbereich A an.

Die Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan zu Teilbereich A. Neben der bereits erläuterten geplanten Bauweise wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Geschossigkeit (maximal, in Teilbereichen auch zwingend zweigeschossig) und die Festlegung der Gebäudehöhe (Traufhöhe max. 6,50 m, Firsthöhe max. 10,50 m bei geneigten Dächern, bei Flachdächern max. Höhe ohne Staffelgeschoss 6,50 m, mit Staffelgeschoss 9,50 m) bestimmt. Ergänzend wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude mit 2, im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit 9 festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen ist als Anlage 3 beigelegt.

Aufgrund der Änderung der Definition des Geschossigkeitsbegriffs in der ab dem 01.01.2019 geltenden Landesbauordnung (BauO NRW) können optisch dreigeschossig wirkende Gebäude entstehen. Um dies zu vermeiden und das städtebauliche Grundkonzept des Gesamtgebietes zu sichern, empfiehlt die Verwaltung, die zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns geltende Definition aus der BauO NRW heranzuziehen.

Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes und des engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs der einzelnen Bauabschnitte erfolgt das Aufstellungsverfahren im herkömmlichen Verfahren gemäß § 2 BauGB. Dies bedeutet, dass für den Abschnitt B neben einer Ausgleichsbilanzierung auch eine Umweltprüfung einschließlich Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erstellt wurde (s. Anlage 5).

Entwicklung und Vermarktung des geplanten Wohngebietes werden von der Entwicklungsgesellschaft GEG übernommen. Da die planerischen und ausführenden Leistungen von der GEG erbracht werden, wird die Verwaltung einen städtebaulichen Vertrag erarbeiten. Ebenso wurden die Kosten für ggf. erforderliche Gutachten von der GEG übernommen.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans II/65B „Kämpchenstraße – Teil B“ für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Rechtliche Grundlagen:

BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag
- Anlage 2: Niederschrift über die Bürgerversammlung vom 06.02.2013
- Anlage 3: Geltungsbereich und Bebauungsplan (Planzeichnung, Legende, Textliche Festsetzungen)
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Umweltbericht einschl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- Anlage 6: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen