

A. SACHVERHALT

Die Antragstellerin beabsichtigt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und bittet daher um einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt rückwärtig der vorhandenen Bebauung/Baugrundstücke an der Straße Hengstbrüchelchen und wird im Nord-Osten vom geplanten Gewerbegebiet „Nord-West“ begrenzt. Südöstlich grenzen die Wohnhäuser einer ehemaligen Zollsiedlung an das Plangebiet, im Nordwesten Gebäude und Freiflächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Auf dem Grundstück soll sowohl Wohnraum für den Verkauf als auch für die Vermietung entstehen und damit ein nachfrageorientiertes Wohnraumangebot für die Stadt Monschau geschaffen werden. Die im Auftrag der Antragstellerin verfasste Entwicklungsstudie zur Darstellung der Möglichkeiten für eine Realisierung von Wohnungsbau ist der Vorlage beigelegt.

Direkt angrenzend zum Plangebiet schließt sich im Nordosten das geplante Gewerbegebiet Imgenbroich „Nord-West“ an. Mit der beabsichtigten Entwicklung des Grundstückes der Antragstellerin wäre ein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an das Gewerbe- und Sondergebiet verbunden, das ggf. zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führen kann.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurde daher eine schalltechnische Voruntersuchung angefertigt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm die Planung des nördlich gelegenen Sondergebietes maßgebend ist und die Richtwerte der TA-Lärm für Dorf- und Mischgebiete voraussichtlich eingehalten werden. Bei einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet läge eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 5 dB(A) vor, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

In dieser schalltechnischen Voruntersuchung wird das nach Abstandserlass gegliederte Gewerbegebiet nicht betrachtet. Die angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes liegen in der Nutzungszone GE1, d.h. diese Flächen liegen in einem Abstand von 0-100 m zu den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und es können nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die als nicht erheblich belästigende Betriebe auch innerhalb eines Misch-/Dorfgebietes zulässig sind; eine Änderung der Zonierung würde durch das Vorhaben der Antragstellerin nicht begründet. Gleichwohl bieten die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit, ausnahmsweise auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zuzulassen, wenn z. B. der fachgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen. Diese Möglichkeit wird ggf. durch die geplante heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt und müsste vertiefend untersucht werden.

Gegen den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 ist derzeit ein Normenkontrollverfahren anhängig und bis zur Entscheidung außer Vollzug gesetzt. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan können eventuell Umplanungen notwendig werden, die ggf. durch das Vorhaben der Antragstellerin erschwert würden und damit einer bedeutenden städtebaulichen Entwicklung für die Stadt Monschau entgegenstehen könnten. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, den Antrag bis zur endgültigen Entscheidung über das Bauleitplanverfahren zurückzustellen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

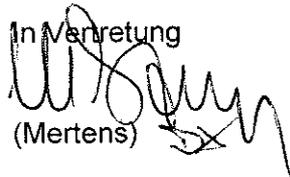
C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Keine

D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrenleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.

In Vertretung



(Mertens)

Anlagen:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
Entwicklungsstudie
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

„Hengstbrüchelchen 1“ Monschau Imgenbroich

1. Grund für die Aufstellung:

In der Stadt Monschau gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnungen, sowohl zum Kauf, als auch zur Miete, welche zurzeit, mangels Angebote, nicht gedeckt werden kann.

Ursache ist der Mangel an Grundstücken, welche für den Wohnungsgeschossbau geeignet sind und zur Verfügung stehen.

Der Mangel an Wohnungen führt derzeit dazu, dass vermehrt Bürger in die Nachbargemeinde Simmerath ziehen. Dieser Exodus, insbesondere älterer Mitbürger, führt zu negativen Auswirkungen für die Stadt Monschau.

Durch den Wegzug wird die demografische Entwicklung beschleunigt. Die Bevölkerungszahl in Monschau nimmt schneller ab, also notwendig. Die für die Bevölkerung vorzuhaltende Infrastruktur und deren Kosten „teilt“ sich daher durch eine geringere Anzahl von Bürgern was zu immer höheren Kosten für den einzelnen Bürger führt.

Der Stadt gehen wichtige finanzielle Schlüsselzuweisungen verloren.

Dem sozialen Leben in der Stadt werden wichtige Menschen entzogen.

Die nachfragenden Bürger kann man in folgende Gruppen aufteilen:

- a) Ältere Mitbürger, welche ihre bisherigen, „zu groß gewordenen“ Immobilien aufgeben wollen oder müssen und daher eine neue Bleibe suchen.
- b) Singles deren Lebensplan kein Einfamilienhaus vorsieht.
- c) Jüngere Mitbürger, welche eine erste Wohnung suchen, um nach der Ausbildung oder dem Studium ggf. ein Einfamilienhaus zu bauen, oder zu erwerben.
- d) Behinderte Menschen, welche der Betreuung bedürfen, (z.B. Rollstuhlfahrer, Demenz Kranke, psychisch Kranke).

Für diese Bürger kann in den Grenzen der Stadt Monschau zurzeit kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Hinzu kommt, dass diese Bürger die Nähe zur Infrastruktur (ärztliche Versorgung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Cafés und Kneipen, Kirche, Gemeinschaft) suchen.

Ferner suchen diese Bürger einen Standort, welcher Verkehrsgünstig (öffentlicher Nahverkehr) gelegen ist.

Die Altstadt Monschau scheidet leider auf Grund ihrer mangelnden Barrierefreiheit und den mangelnden Angeboten im Bereich ärztliche Versorgung, Kultur und Einzelhandel aus.

Daher kommt als geeigneter Standort nur der Ortsteil Imgenbroich in Frage der alle Anforderungen der suchenden Bürger erfüllt.

In Imgenbroich selbst aber gibt es zurzeit keine verfügbaren Grundstücke, welche einen Wohnungsgeschossbau ermöglichen und auch zur Bebauung geeignet wären.

Dabei müssen die Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Infrastruktur (5 Minuten zu Fuß) liegen, aber gleichzeitig verkehrlich so angebunden werden können, das zum einen der ruhende Verkehr auf den Planungsgrundstücken selbst verbleiben und zum anderen eine der leistungsfähigeren Straßen den rollenden Verkehr aufnehmen kann.

Der Standort soll zentrumsnah, aber gleichzeitig ruhig liegen.

In Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Monschau wurden daher die verschiedensten Grundstücke in Imgenbroich untersucht. Im Ergebnis wurde das hier vorgestellte Plangrundstück gefunden, welches alle Anforderungen, die oben beschrieben werden, erfüllt.

2. Das Plangrundstück

Das Plangrundstück Gemarkung Imgenbroich Flur 9 Flurstück 1113 ist 5.315 m² groß. Es wird im Norden und Osten vom zukünftigen Gewerbegebiet „Nord-West“ begrenzt. Im Westen von der Straße Hengstbrüchelchen und der dortigen Wohnbebauung und im Süden vom vorhandenen Fachmarktgebiet.

Das Grundstück ist, nach Errichtung des Gewerbegebietes „Nord-West“ vollständig von Bebauung umgeben.

Es handelt sich also um eine Verdichtung der Besiedlung.

Die Erschließung des Grundstückes kann über die Straße Hengstbrüchelchen erfolgen.

Die Anbindung an das Kanalsystem ist über den die Straße Hengstbrüchelchen möglich.

Alle sonstigen Medien liegen in dieser Straße an an und sind, insbesondere nach der Erschließung des Gewerbegebietes „Nord-West“ ausreichend verfügbar.

Die Grundstücksverhältnisse sind gesichert, so dass nach einer Aufstellung des Bebauungsplanes unverzüglich mit der Maßnahme begonnen werden kann.

3. Die geplante Bebauung

Angestrebt werden eine Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,8 bei einer Beschränkung auf zwei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage, entweder pro Haus, oder eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.

Die genaue Festlegung der Ausnutzung soll dem späteren Bebauungsplan vorbehalten sein.

Die geplanten Häuser werden sowohl Eigentumswohnungen für den Verkauf, als auch Mietwohnungen bieten.

4. Sonstiges

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der späteren Maßnahme sind keine Kosten für die Stadt Monschau verbunden da diese vom Investor getragen werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes will der Investor die ISR Innovative Stadt und Raumplanung GmbH in Haan beauftragen, ein seit mehr als 20 Jahren bundesweit agierendes Stadtplanungsbüro.

Bei dem Investor handelt es sich um dieGmbH, einer Investitionsgesellschaft einer Eifler Investorin.

Zweck des Antrages

Mit diesem Antrag soll die grundsätzliche Zustimmung der Stadt Monschau zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet eingeholt werden. Wird diese erteilt, wird der Investor in enger Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt und dem Planungsbüro den Bebauungsplan entwerfen lassen und den Gremien zur Beratung vorlegen.

Geschäftsführer



**StädteRegion Aachen
Katasteramt**

Zollernstraße 10
52070 Aachen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 1113, 1114
Flur: 9
Gemarkung: Imgenbroich
Hengstbrüchelchen, Monschau

Erstellt: 16.01.2014
Zeichen: 52_1158_13

