

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Imgenbroich an der Bundesstraße B 258 „Trierer Straße“. Es umfasst das Grundstück Imgenbroich, Flur 13, Flurstücke 639 in zentraler Lage des Ortszentrums Imgenbroich mit einer Fläche von 832 m².

Es handelt sich um das Denkmal „Wernershof“, einer Tuchfabrik aus der Monschauer Tuchmacherzeit. Das Gebäude wurde vor ca. 10 Jahren saniert und in seiner heutigen Bestimmung als Geschäftshaus zugeführt. Es wurde mit einem sogenannten „Notdach“ errichtet und verfügt lediglich über zwei Geschosse.

Da bei den im Gebäude untergebrachten Firmen dringender Expansionsbedarf besteht, wurde in Absprache mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege (Frau Dr. Herzog) die Idee ausgearbeitet, die ursprüngliche historische Form des Gebäudes wieder herzustellen und so, dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, gerecht zu werden. Das vorhandene „Notdach“ soll durch ein neues Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss ersetzt werden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 stellt für den Planbereich Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen ist der Denkmalbereich mit einer Baulinie beschrieben. Eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer gemäß Baunutzungsverordnung (Bau NVO) höchst zulässigen Ausweisung von Grund- und Geschossflächenzahl definiert das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 14 ist beabsichtigt, die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl entsprechend dem historischen Vorbild des Denkmals „Wernershof“ so zu verändern, dass die geplante Aufstockung des Gebäudes ermöglicht wird. Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 ist ebenfalls notwendig, um auf dem relativ kleinen Grundstück die benötigten Stellplatzausweisungen zu erreichen. Die derzeitige Bestandssituation bleibt erhalten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Aufstockung des Gebäudes entsteht keine zusätzliche Belastung.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf aufzustellen. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB durchzuführen. Infolgedessen kann gem. § 13 II BauGB auf die frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden und unmittelbar die Beteiligung gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchgeführt werden.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher.

D. RECHTSLAGE

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


(Ritter)

Anlagen:
Entwurf des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 14, 1. Änderung
Begründung


(ges. Boden) 16/4/15



STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr.14 - 1. Änderung "Historischer Wernershof"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Bebauungsverordnung - BauVVO-1)

Mischgebiet (§ 9 BauVVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVVO, § 16 und § 17 BauVVO)

Zahl der Vollgeschosse, zulässig

1.0 Grundflächenzahl (GFZ)

1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Baumass. Bebauungsform

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauVVO)

offene Bebauungsform

Bebauungsform (§ 23, 3 BauVVO)

Bauform (§ 23, 2 BauVVO)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Höhenlagen und Stützplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Pflanz + Fahrsport Stützplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Vorhaben - Art der baulichen Nutzung

An Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 12 BauGB (Urn. § 6 Abs. 1 und 2 BauVVO) im Mischgebiet festgesetzt. Von den nach § 6 Abs. 2 BauVVO allgemein zulässigen Nutzungszwecken sind nicht zulässig Nr. 6, Garagenbehalte Nr. 7 Textzeilen

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes darf die Oberlinie der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 12 BauGB (Urn. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO) im Fall einer Höhe von 15,00 m über Mittelgebäude (Schwanzpunkt) die Höhenlinie nicht überschreiten. Diese zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude kann insbesondere an von dem Terrain bedingte und geneigte Flächen, wie z.B. bei- und Einflughanglagen, durchgehende Hanglagen, Ausläufer von Hanglagen, Hanglagen, Längshanglagen, um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des bebauten Vollgeschosses überschritten werden.

2. Flächen für Stützplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Höhenlagen und Stützplätze sind im gesamten Planungsbereich außerhalb der überbauten Flächen sowie dem vorgesehenen privaten Stellplatzes zulässig. Die bebauten Flächen der überbauten Grundstücke, Stellplatzanlagen sowie allen Zuträgen innerhalb des Planungsbereichs sind unter Verwendung von entsprechenden Bodenauflagen und Bodenbelägen herzustellen bzw. zu beheben.

B: HINWEISE

- 1. Erhöhte Grundwasserstände**
Im Planungsbereich liegt der Grundwasserstand bei < 2,00 m über Fluß. Für folgende bauliche Bauwerke sind entsprechend bauliche Maßnahmen zur Bodenwasserbindung vorzunehmen.
- 2. Bodeneinsturz**
Bei Auftreten von tektonischer Bodenrisiko ist die Stadt Monschau oder der Rheinische Amt für Bodeneinsturzrisiko zu informieren.
- 3. Geologie**
Das Planungsbereich befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Umkreisung des R. (R) Gebiets mit tektonischen Untergrund, (DN 4145).
- 4. Wasserversorgung**
Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Deswegen alle Hausanschlüsse sind anzubringen. Keller- und Grundböden müssen entsprechend der Schutzmaßnahmen gebildet und ausgeführt werden.
- 5. Einhaltung von Baugrundlagen**
Die im Planungsbereich festgesetzten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, und DIN-Normen) können bei der Stadt Monschau, Laufenstraße 84 während der Öffnungszeiten abgefragt werden.

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung

„Historischer Wernershof“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 28.04.2015
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von
Behörden und Öffentlichkeit

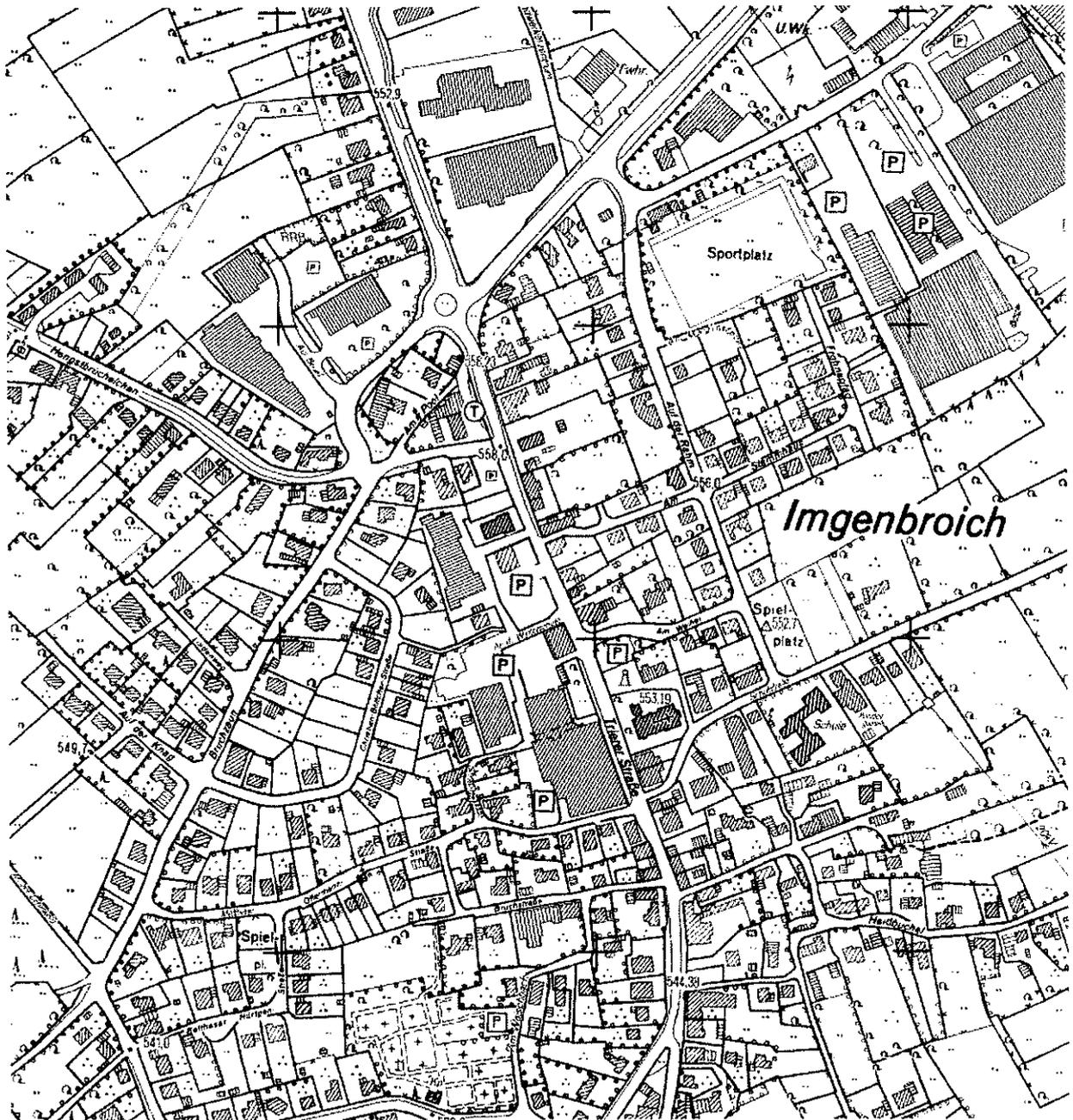
- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung bisherige Festsetzungen
 3. Planzeichnung künftige Festsetzungen
 4. Planzeichenerklärung
 5. Textliche Festsetzungen
 6. Begründung



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Anlage 1: Übersichtsplan

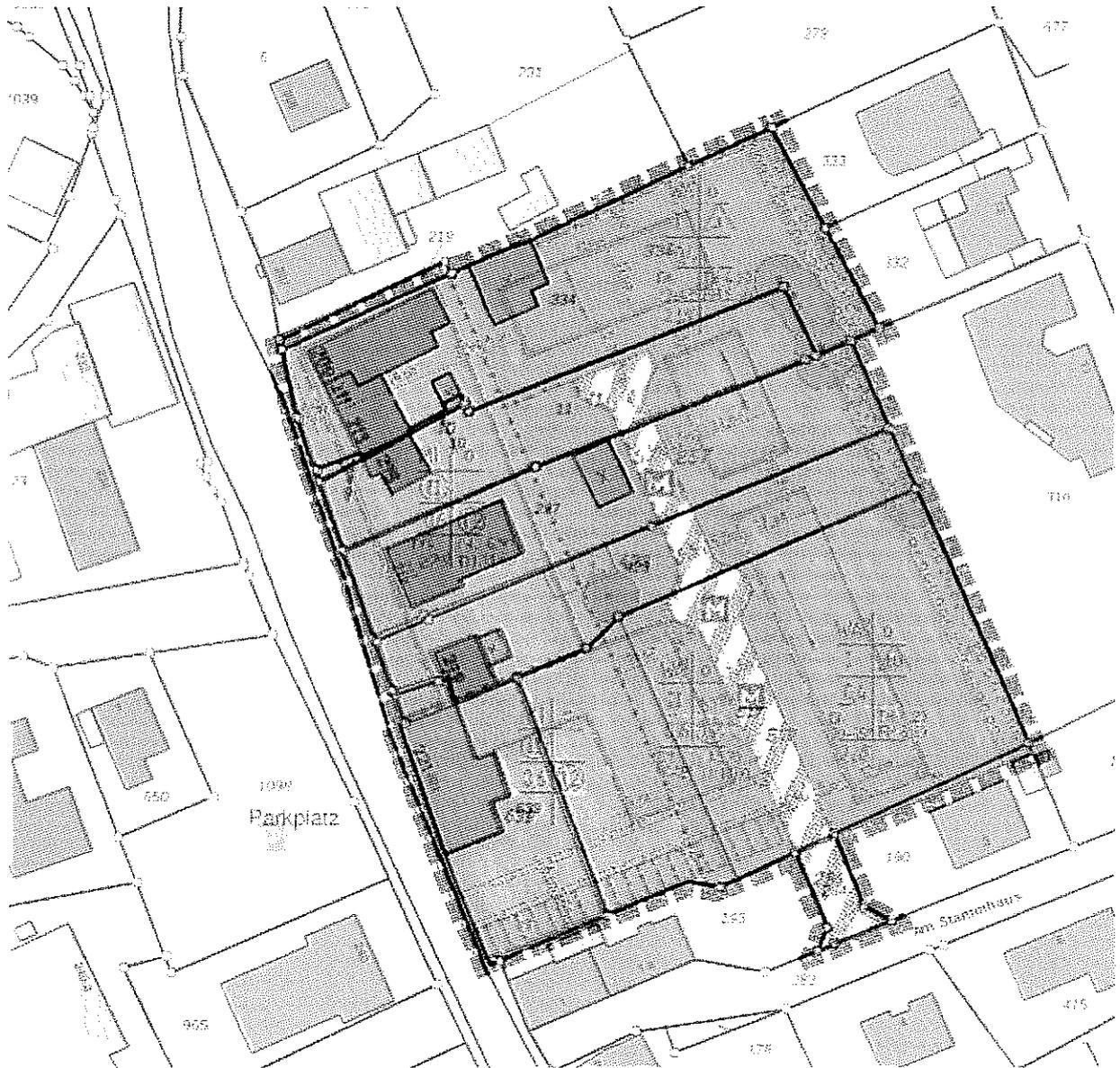




Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Anlage 2: Planverkleinerung bisherige zeichnerische Festsetzungen

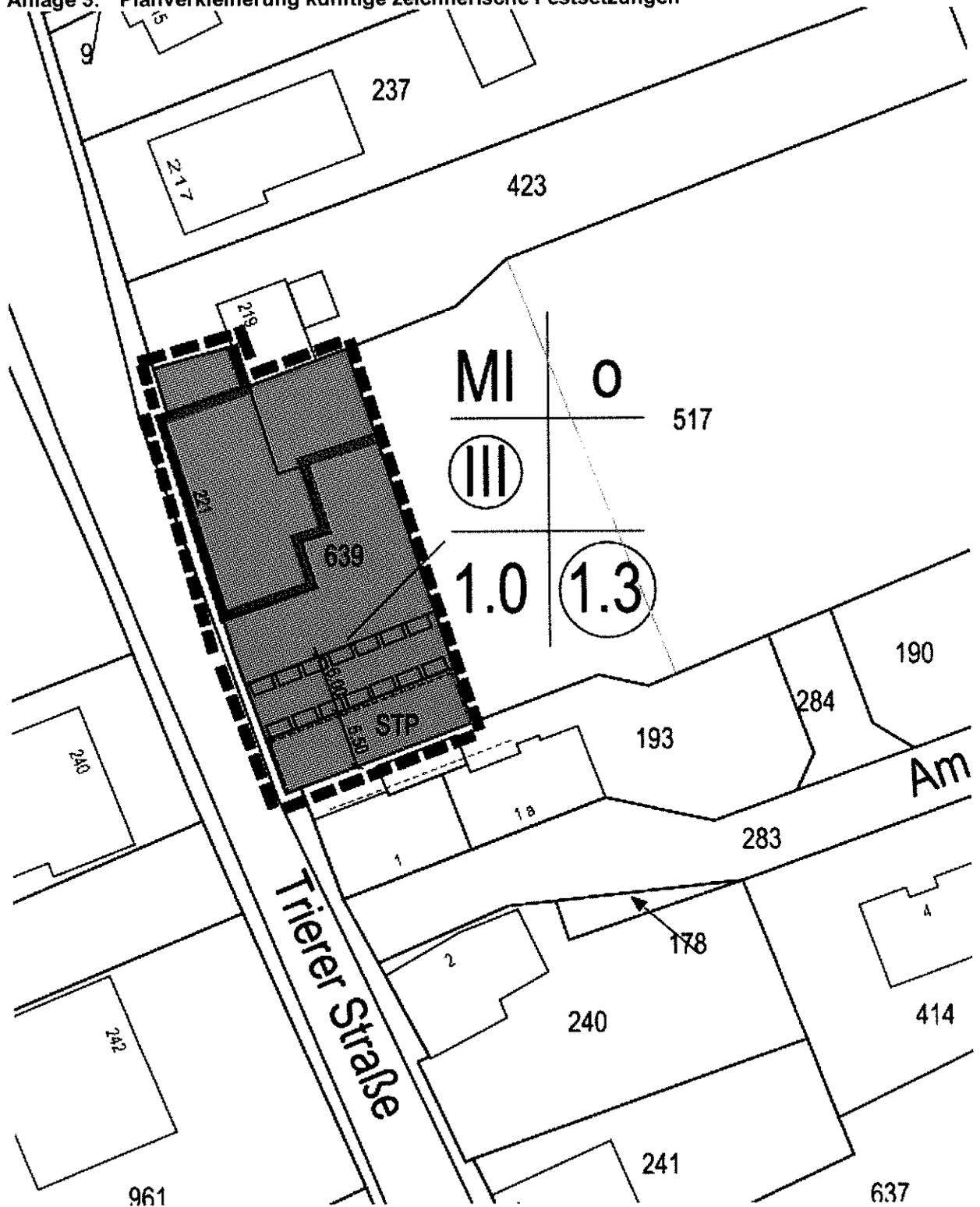




Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Anlage 3: Planverkleinerung künftige zeichnerische Festsetzungen





Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung

„Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Anlage 4: Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

- Ⓜ III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 1.0 Grundflächenzahl (GRZ)
- Ⓜ 1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

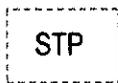


Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)



Baulinie (§ 23, 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: PKW + Fahrrad- Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Vorhaben – Art der Baulichen Nutzung

Als Art der Baulichen Nutzung wird gemäß § 12 BauGB i.V. m. § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Von den nach § 6 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

- Nr.6 Gartenbaubetriebe
- Nr.7 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO im First eine Höhe von 15.00 m über Mitte Gebäude-Schnittpunkt Straßenniveau nicht überschreiten.

Diese festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude kann ausnahmsweise von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 3.00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der vorgegebenen privaten Stellplätze zulässig. Die befestigten Flächen der ebenerdigen Stellplätze, Stellplatzzufahrten sowie aller Zufahrten innerhalb des Plangebietes sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen bzw. zu belassen.

B HINWEISE

1. Erhöhte Grundwasserstände
Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei < 3.00 m unter Flur. Für tiefgegründete Bauwerke sind entsprechend bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung vorzunehmen.
2. Bodendenkmale
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
3. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).



Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

4. Wasserwirtschaft
Die anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
5. Einsehbarkeit von Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Monschau, Laufenstrasse 84 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Monschau, den 28.April 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

Anlage 6: **BEGRÜNDUNG**

Inhalt:

A) **Begründung**

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption
- 3. Begründung der Planinhalte**
- 4. Bodenordnung**
- 5. Umweltbelange**
- 7. Hinweise**
 - 7.1 Erhöhte Grundwasserstände
 - 7.2 Bodendenkmale
 - 7.3 Geologie
 - 7.4 Wasserwirtschaft
 - 7.5 Einsehbarkeit von Rechtsgrundlagen
- 8. Kosten**



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

A) BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 9. 5. 2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.12.2011 (GV NRW S. 729), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.1509) – Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung – hat die Gemeinde die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Das beschleunigte Verfahren ist einsetzbar für Bebauungspläne mit begrenzter Dimensionierung, sie dürfen nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen und sie dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder ein Umweltbericht sind somit nicht zu erstellen.

Der vorliegende Entwurf soll in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 28.04.2015 zur Aufstellung und Offenlage beschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll ein konkretes Vorhaben bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Imgenbroich an der Bundesstraße B 258 „Trierer Straße“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 639, Flur 13, Gemarkung Imgenbroich.

- Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:
- im Norden Parzelle 423 , Flur 13, Gem. Imgenbroich
 - im Osten Parzelle 517, Flur 13 , Gem. Imgenbroich
 - im Süden Parzelle 193, Flur 13, Gemarkung Imgenbroich
 - im Westen Parzelle 478, Flur 13, Gemarkung Imgenbroich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 832 m².

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst eine Grundstücksparzelle in der zentralen Ortslage Imgenbroich, die mit einem Geschäftshaus bebaut ist. Hierbei handelt es sich um das Denkmal „Wernershof“, einem Industriedenkmal einer Weberei der Monschauer Tuchmacherzeit.

Das Gebäude wurde vor ca 10 Jahren saniert und seiner heutigen Bestimmung als Geschäftshaus zugeführt. Dies jedoch nicht in der ursprünglich errichteten dreigeschossigen Form sondern, wie nach 1945 mit einem sogenannten „Notdach“ errichtet verfügt es zZt über lediglich zwei Geschosse.

Das vorhandene Mansarddach folgt zwar der ursprünglichen Dachform, jedoch entspricht der jetzige Baukörper nicht dem historischen Vorbild.

Das Gelände ist eben und wird von der Bundesstraße B258, Trierer Straße her erschlossen.

Die vorhandenen Außenflächen sind vollständig mit versickerungsfähigem Pflaster versiegelt.

Relevanter Baumbestand existiert nicht im Plangebiet.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- o im Norden durch ein mit Wohnhäusern bebautes Grundstück.
- o im Osten durch ein als Wiese genutztes Baugrundstück.
- o im Süden durch mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.
- o im Westen durch die Bundesstraße B258, Trierer Straße.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Imgenbroich Nr.14 stellt für den Planbereich Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung dar. Neben der Festsetzung von Baugrenzen ist der Denkmalbereich mit einer Baulinie beschrieben. Eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer gemäß Baunutzungsverordnung (Bau NVO) höchst zulässigen Ausweisung von Grund- und Geschossflächenzahl definiert das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6.00 m zwischen Trierer Straße und der rückwärtigen Parzelle 517 sichert für diese eine weitere Möglichkeit der Erschließung.

Stellplatzausweisungen innerhalb einer Fläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze definieren die Parkmöglichkeiten für PKW und Fahrräder.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die Grundzüge des Ursprungsplans fortgeschrieben werden. Die Veränderung der Festsetzungen begrenzen sich ausschließlich auf die Ausweisung der Geschossigkeit und die damit verbundene Erhöhung der Geschossflächenzahl und sind wesentlicher Inhalt des vorliegenden Planentwurfs.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 14 – 1. Änderung ist beabsichtigt, die Geschossigkeit entsprechend dem historischen Vorbild des Denkmals „Wernershof“ so zu verändern, dass eine Aufstockung um ein Geschoss in Abstimmung mit dem rheinischen Amt für Denkmalpflege ermöglicht wird und die bisherige und im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit für das Denkmal aufgehoben wird. Damit erlangt der Baukörper des Denkmals wieder seine vollständige historische Wertigkeit und erlangt im städtebaulichen Zusammenhang die deutliche Präsenz, die es bis zu der Kriegszeit mit den dort entstandenen Rückbauten durch Kriegsschäden hatte.

3. Begründung der Planinhalte

Wesentlicher Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Wiederherstellung des Denkmals in seiner ursprünglichen Form. Diese bestand aus einem dreigeschossigen Gebäude mit einem Mansarddach, welches seinerzeit als Webereigebäude der Tuchmacherindustrie diente. Weil der rechtsgültige Bebauungsplan lediglich eine bindende Zweigeschossigkeit vorgibt ist die Veränderung dieser Festsetzung hin zu einer Dreigeschossigkeit erforderlich.

Weiter die Veränderung der Geschossflächenzahl notwendige Voraussetzung zur Aufstockung des Gebäudes. Abhängig hiervon ist die zulässige Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die zur Ermöglichung des Vorhabens erhöht werden muss. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 Bau NVO dann zulässig, wenn 1. städtebauliche Gründe dies erfordern, 2. Die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und 3. Sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Dies ist hier nicht zu erkennen.

Das Grundstück war gemäß § 17 Abs. 3 Bau NVO am 01.08.1962 bereits überwiegend bebaut.

Die übrigen Planinhalte sind nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der homogenen Fortschreibung der Planung.

4. Bodenordnung

Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einer bebauten Parzelle, die über die Bundesstraße B258, „Trierer Straße“ erschlossen wird. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung „Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

5. Umweltbelange

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft einher. In der Ursprungsplanung zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan sind alle Eingriffe hinreichend bilanziert worden. Es entsteht mit der Aufstockung um ein weiteres Geschoss keine zusätzliche Belastung.

6. Verkehr

Für den Fahrzeugverkehr entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Mehrbelastungen. Die Erweiterung des Gebäudes zielt im Wesentlichen auf die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeeinheiten ab. Die bislang vorhandene Außenfläche ist bereits jetzt vollständig als Parkplatz genutzt – eine Vergrößerung des Parkvolumens ist nicht möglich. Die darüber hinaus entstehenden Wohnflächen werden durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Schaffung von Fahrradstellplätzen so gut versorgt, dass hier Alternativen zum individuellen PKW-Verkehr vorhanden sind.

7. Hinweise

7.1 Erhöhte Grundwasserstände

Da im Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei <3.00 m unter Flur liegt, sind für tiefgegründete Bauwerke entsprechend bauliche Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung vorzunehmen.

7.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

7.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

7.4 Wasserwirtschaft

Wegen der teilweise hohen Grundwasserstände unterstützt durch die geschichteten Bodenverhältnisse sind Regelungen zur Behandlung von Abwässern und Gründungsmaßnahmen und Kellerbauwerken erforderlich.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 14 – 1.Änderung
„Historischer Wernershof“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

. 7.5 Einsehbarkeit der Rechtsgrundlagen

Zur Schaffung einer Transparenz innerhalb des Planverfahrens zu gelangen erfolgt ein Hinweis auf die Kenntnismöglichkeit der Rechtsgrundlagen.

8. Kosten

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde aufgrund einer privaten Bauabsicht auf Veranlassung eines privaten Antragstellers notwendig. Die entstehenden Planungskosten werden in voller Höhe von diesem Antragsteller getragen.

Monschau, den 28.April 2015

Margareta Ritter
Bürgermeisterin