

STADT HERZOGENRATH



ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 1 UND 3 BAUGB

IN HERZOGENRATH – KOHLSCHEID, PROJEKTSTRAßE

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand: Entwurf Juni 2025

**STADT HERZOGENRATH
RATHAUSPLATZ 1
52134 HERZOGENRATH
A 61-1 STADTPLANUNG**

Satzung

zur Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Herzogenrath über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kohlscheid im Bereich der Projektstraße.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW S. 202) hat der Rat der Stadt Herzogenrath in seiner Sitzung am **xxx 2025** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Ortsteil Kohlscheid erfolgt die Herausnahme eines bislang der Innenbereichssatzung der Stadt Herzogenrath gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zugehörigen Teilgrundstücks aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Das von der Herausnahme betroffene Teilgrundstück liegt südöstlich angrenzend unmittelbar an der Projektstraße im Ortsteil Kohlscheid und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 2186, Flur 13 der Gemarkung Kohlscheid.

Die genaue Begrenzung des aus der Innenbereichssatzung herausgenommenen Teilgrundstücks ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan (Anlage 1) durch eine Signatur und Beschriftung gekennzeichnet.

§ 2

Für den Ortsteil Kohlscheid erfolgt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Einbeziehung eines Außenbereichsteilgrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der Erweiterungsbereich liegt, östlich angrenzend, unmittelbar an einer ebenfalls zur Projektstraße zugehörigen Stichstraße und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 2186, Flur 13 der Gemarkung Kohlscheid.

Die genaue Begrenzung des einbezogenen Außenbereichsteilgrundstücks ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan (Anlage 1) durch eine Signatur und Beschriftung gekennzeichnet.

§ 3

Der Lageplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

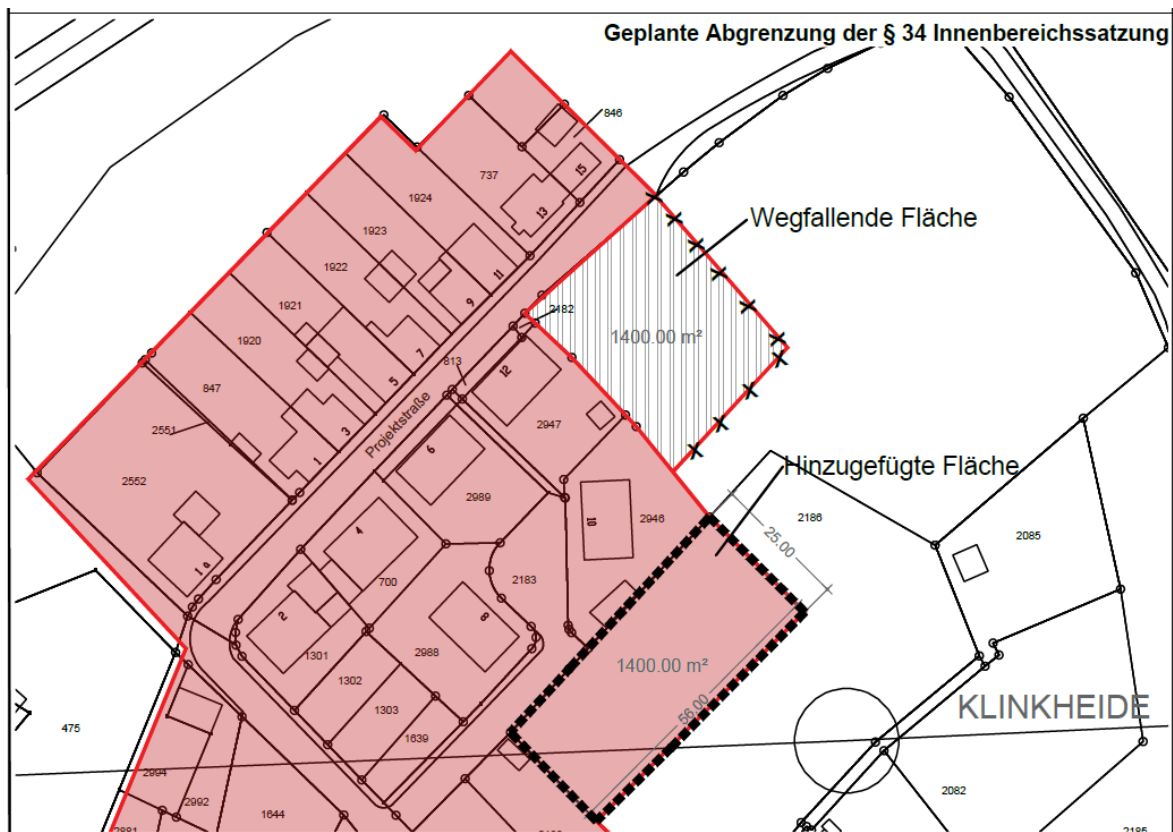
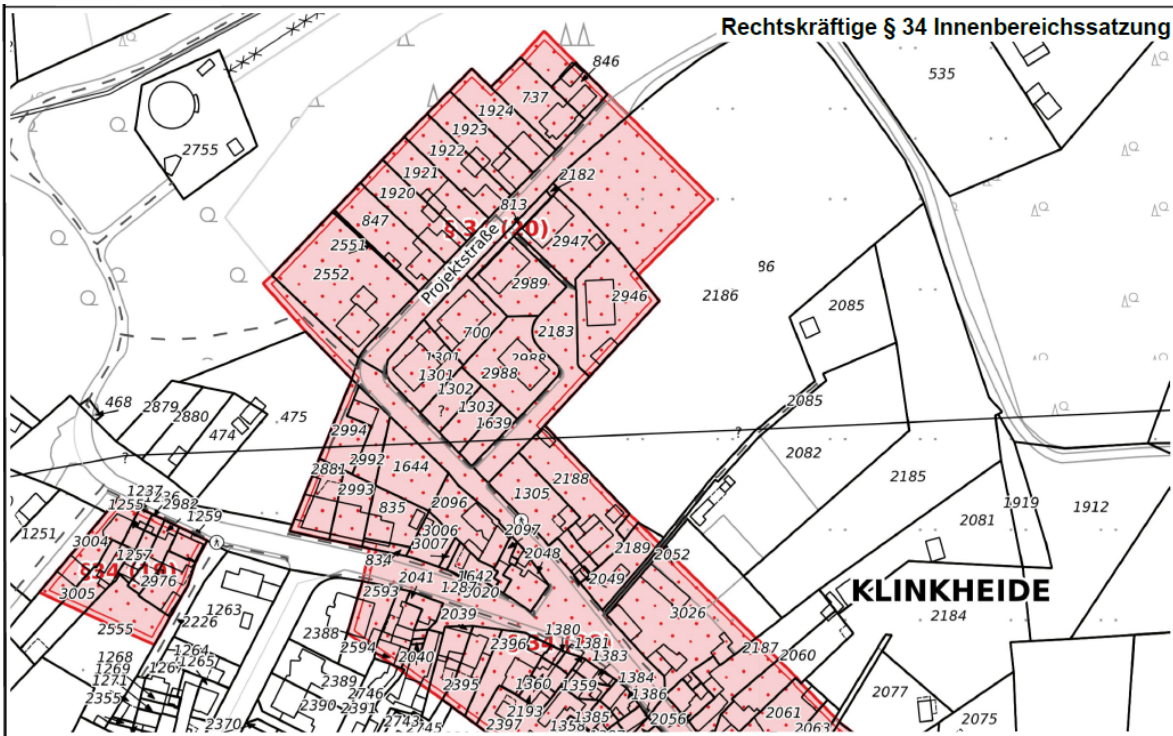
Gem. § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben im Ergänzungsbereich an die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 5

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft.

Anlage 1: Lageplan zur Satzung

Änderung der Grenze der Innenbereichssatzung in Kohlscheid, Projektstraße



Satzungsbegründung

zur Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Herzogenrath gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Herausnahme eines Teilgrundstücks aus der Innenbereichssatzung sowie die Einbeziehung eines Außenbereichsteilgrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kohlscheid.

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Satzungsänderung

Der Stadt Herzogenrath liegt ein Antrag auf Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB im Bereich der Projektstraße im Ortsteil Kohlscheid vor. Es handelt sich dabei um Teilflächen des Flurstücks 2186, Flur 13 der Gemarkung Kohlscheid.

Ziel der Satzungsänderung ist nicht die Schaffung zusätzlicher Bauflächen, sondern durch die Verschiebung der Innenbereichs-/Außenbereichsgrenze einen Flächentausch der Bauflächen vorzunehmen und somit Baurecht an anderer Stelle desselben o.g. Flurstücks zu ermöglichen. Die bisherige, rd. 1.400 qm große Fläche innerhalb der Innenbereichssatzung, nördlich an das Grundstück Projektstraße 12 anschließend, wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und somit nicht mehr bebaubar. Im Gegenzug wird in unmittelbarer Nähe, südöstlich an das Grundstück Projektstraße 10 angrenzend, eine gleichgroße Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen. Die einzubeziehende Fläche ist unmittelbar an einem Seitenstich der Projektstraße gelegen und somit erschlossen.

Hintergrund der angestrebten Änderung der Innenbereichssatzung bzw. des Flächentauschs ist, dass das bisherige Teilgrundstück nach Prüfung durch einen Bergbausachverständigen nicht bebaubar ist, da sich ein vorhandener Schacht in diesem Bereich befindet, der nicht sanierbar ist und der Baugrund somit nicht stabilisiert werden kann. Gemäß Positivkarte der Stadt Herzogenrath und Aussage des Bergbausachverständigen ist eine Bebauung der Ersatzfläche möglich.

Mit der Änderung der Innenbereichssatzung besteht das Planungsziel, auf der neu einbezogenen Fläche dringend benötigten Wohnraum zur Unterbringung von Pflegekräften eines in Kohlscheid ansässigen Pflegeheims zu errichten.

Zur Gewährleistung einer angemessenen baulichen Entwicklung und zur städtebaulich sinnvollen Arrondierung bietet sich die geringfügige Erweiterung in diesem Teil der Projektstraße als Ersatz für die wegfallende Fläche aufgrund der Lage und städtebaulichen Vorprägung an. Zudem wird die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gefördert.

2. Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen sowie gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden. Durch diese gesetzliche Regelung kann in kleinerem Umfeld und Umfang unmittelbar Bauland geschaffen werden.

Die Vorprägung des einzubeziehenden Teilgrundstücks ist durch die vorhandene Erschließung und die unmittelbar angrenzende Baustruktur in der Projektstraße gegeben.

Das Verfahren zur Änderung der Innenbereichssatzung ist mit einer vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB zu vergleichen. Nach Erarbeitung von Planunterlagen und Begründung erfolgt die Bürger- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Nach Behandlung von ggf. eingegangenen Stellungnahmen im zuständigen Ausschuss könnte dann abschließend im Stadtrat der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3. Lage und Abgrenzung

Die heutige Innenbereichssatzung für den Bereich Kohlscheid-Klinkheide umschließt die im Zusammenhang bebauten Bereiche überwiegend entlang der Klinkheider Straße und der Projektstraße. Die hieran anschließenden Wohngebiete befinden sich innerhalb der Bebauungspläne II/15, II/18 und II/29.

Die beiden Tauschflächen, die aus der Innenbereichssatzung herausgenommen bzw. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, liegen wie folgt:

Die aus der Innenbereichssatzung entfallende Fläche wird begrenzt

- im Norden und Osten durch Freiflächen (Flurstück 2186 teilweise)
- im Westen durch die Projektstraße
- im Süden durch die bebauten Flurstücke 2946 und 2947 (Projektstraße 10 u. 12)

Die Erweiterungs- bzw. Ersatzfläche dieser Satzung wird begrenzt

- im Norden und Osten durch Freiflächen (Flurstück 2186 teilweise)
- im Westen durch den Seitenstich der Projektstraße (Flurstück 2183) und das bebaute Flurstück 2946 (Projektstraße 10)
- im Süden durch das bebaute Flurstück 2188 (Klinkheider Straße 70)

Die genaue Abgrenzung beider Teilflächen ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Satzung) zu entnehmen.

4. Bestand

Sowohl die entfallende Fläche als auch der Ergänzungsbereich, beides Teilflächen des Flurstücks 2186, sind heute durch Freiflächen geprägt. Das gesamte Flurstück wird als Weideland genutzt. Baumbestand oder sonstige Anpflanzungen befinden sich nicht innerhalb der Teilflächen.

Die nähere Umgebung ist durch die Wohnbebauung (überwiegend ein- bis zweigeschossig in offener Bauweise) des südlich gelegenen Kohlscheider Ortsteils Klinkheide geprägt. Nördlich und östlich des Siedlungsbereichs befinden sich Weide- und im weiteren Umfeld Waldflächen.

5. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath wird die einzubeziehende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß der Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Stand 01.09.2024) ist es nicht erforderlich, „dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt worden sind.“ In Anbetracht des geringen Umfangs des vorgesehenen Flächentauschs im Vergleich zum gesamten Ortsteil und auch vor dem Hintergrund des engen räumlichen Zusammenhangs beider Teilflächen und der

Abweichungsmöglichkeit, die das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zulässt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Klinkheide gegeben.

Gemäß Landschaftsplan I der StädteRegion Aachen ist die einzubeziehende Fläche - im Gegensatz zu der wegfallenden Teilfläche - innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 „Wurmtal südlich Herzogenrath“ gelegen. Diesbezüglich erfolgt eine weitere Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen.

6. Planinhalt

Zur Gewährleistung einer angemessenen verträglichen Entwicklung und einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung ist ein Flächentausch der gekennzeichneten Flächen begründet. Mit der Herausnahme aus der Innenbereichssatzung ist die nördlich gelegene Fläche nicht mehr Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Für die neu einbezogene Teilfläche in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist eine Wohnnutzung geplant unter der Prämisse der Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung. Die Erschließung ist vorhanden, sie erfolgt über einen Seitenstich der Projektstraße.

7. Sonstige Planungsbelange

Durch die vorhandene Bebauung der Projektstraße ist die Tauschfläche bereits städtebaulich geprägt. Die geplante bauliche Nutzung der Fläche stellt somit eine verträgliche Erweiterung bzw. Verlagerung dar.

Aufgrund der geringen Flächengröße von 1.400 qm sind keine unverträglichen Mehrverkehre in der Projektstraße zu erwarten.

Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Projektstraße.

Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Altlasten sind nicht gegeben.

Für das betroffene Flurstück 2186 ist kein rechtskräftiges Überschwemmungs- oder Überflutungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz oder Landeswassergesetz festgesetzt.

Den Erfordernissen des Umwelt- und Klimaschutzes wird insofern Rechnung getragen, dass keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Verlagerung von Bauland innerhalb eines städtebaulich geprägten und erschlossenen Siedlungsbereichs erfolgt.

Herzogenrath, Juni 2025