



**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Merode ‚Kreuzherrenstraße‘  
gemäß § 13a BauGB**



**Lage des Plangebietes**

**Stand 11. Juni 2021**

### **Anlass der Planung**

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, die nicht erhaltenswerte und nicht mehr modernisierungsfähige Vierkanthofanlage, Kreuzherrenstraße Nr. 26, abzureißen und durch eine hofartige Wohnbebauung zu ersetzen. Dabei entspricht die Lage des rückwärtigen Teils des Bauvorhabens in etwa der Lage des heutigen südöstlich gelegenen Wirtschaftsgebäudes.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. C4 setzt entlang der Kreuzherrenstraße ein Dorfgebiet mit einer überbaubaren Fläche von ca. 42 m Tiefe fest. Während im vorderen Teil bis zu einer Tiefe von ca. 19 m auch Wohngebäude zulässig sind, werden diese ab einer Grundstückstiefe von ca. 19 m ausgeschlossen. Um den rückwärtigen Teil des Bauvorhabens planungsrechtlich genehmigen zu können, ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Zulässigkeit von Wohngebäuden soll für das gesamte Dorfgebiet innerhalb des Änderungsbereiches gelten.

### **Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Merode der Gemeinde Langerwehe. Merode liegt knapp über 2 km südöstlich des Gemeindezentrums, ca. 5 km westlich von Düren und ca. 7 km südöstlich von Eschweiler. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich der in Teilen waldartige Schlosspark des Schlosses Merode. Der Hauptzugang liegt unmittelbar nordwestlich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,4 ha und wird nordwestlich durch die Kreuzherrenstraße begrenzt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an Gärten der Bebauung an der Stichstraße ‚Zum Hahndorn‘. Im Südosten begrenzt die Straße ‚Auf dem Kamp‘ den Geltungsbereich. Im Nordosten ist die Grenze des Änderungsbereiches identisch mit der Grenze des Bebauungsplanes Nr. C4. Der Bebauungsplan schließt hier an das Flurstück 112 an.

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Zwischen Kreuzherrenstraße und Schlosspark liegt eine größere zusammenhängende Grünfläche, in der der Meroder Bach verläuft. Ein Teil dieser Grünfläche wird als öffentlicher Spielplatz genutzt.

Die Bestandsbebauung an der Kreuzherrenstraße zeichnet sich durch eine zweigeschossige traufständige Wohnbebauung aus, die vorrangig aus ursprünglichen Hofanlagen entstanden ist. Die Bebauung grenzt zumeist unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche der Kreuzherrenstraße und weist eine halboffene Bauweise mit meistens einseitiger Grenzständigkeit auf. Eine Ausnahme bildet hier das dominante Gebäude Hs. 14, dass zudem mit einem Walmdach gedeckt ist. Die Bebauung nordwestlich der Straße ‚Auf dem Kamp‘ besteht vorrangig aus eingeschossigen Einzelhäusern.

### **Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln im Teilabschnitt – Region Aachen von 2003 ist die Fläche des Plangebietes als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ (ASB) dargestellt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### **Planverfahren**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. C4 Langerwehe Ortsteil Merode kann der neu aufzustellende Bebauungsplan einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden,

wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Aufgrund der Größe des Plangebiets von ca. 23.949 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 9.580 m<sup>2</sup> betragen. Damit kann der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden.

Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Planungsziel ist insbesondere die Schaffung von Wohnungen und Wohngebäuden, um damit die hohe Nachfrage zu befriedigen.

Der notwendige Bedarf wird unter anderem durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022, Förderjahr 2021 mit Fördererlass vom 16.02.2021 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung bestätigt, der für die Gemeinde Langerwehe sowohl für den Mietwohnraum als auch für das selbstgenutzte Wohneigentum ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert.

Außerdem entspricht die Planung dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger schaffen möchte. Die Planung ist zudem geeignet, den Prozess ‚Region + Wohnen‘ der Bezirksregierung Köln zu unterstützen. Es wird angestrebt, die entsprechende Wohnraumnachfrage für den Raum Köln und Umland gezielt in der Region zu verteilen.

Von besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde Langerwehe ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen, aber auch durch den Zuzug neuer Einwohner mittel- bis langfristig die vorhandene Infrastruktur auszulasten und damit den Bestand der Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung und der hervorragenden Lage südlich angrenzend an das Schloss Merode bietet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an.

Entsprechend dem Anlass der Planung soll das Gebiet südöstlich der Kreuzherrenstraße als Dorfgebiet ohne Ausschluss von Wohngebäuden festgesetzt werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets (nördlich der Straße ‚Auf dem Kamp‘) soll das Plangebiet entsprechend des bereits vorhandenen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet normiert werden. Bei der Festsetzung dieser Baugebietskategorien wird die Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan übernommen, wodurch sich die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets um circa 0,3 ha vergrößert. Um im Bereich des Dorfgebietes eine dem Bestand entsprechende Bauweise zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit ist je nach Situation eine grenzständige oder offene Bauweise möglich.

### **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht den Abriss des Vierkanthofes Kreuzherrenstraße Nr. 26 vor. Anstelle dieses Hofes soll hier eine Wohnbebauung mit einem straßenseitigen Mehrfamilienhaus und einer rückwärtigen Reihenhausbauung entstehen, die hofartig angeordnet werden. Dadurch entsteht zwischen den Gebäuden ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof. Sowohl das Vorderhaus als auch die rückwärtigen Reihenhäuser sollen wie der Bestand grenzständig an der südwestlichen Parzellengrenze errichtet werden. Das Vorderhaus ist wie der Bestand als zweigeschossige Straßenrandbebauung mit einem traufständigen Satteldach vorgesehen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren derart festgesetzt, dass ein Einfügen der Neubebauung in den Bestand gewährleistet ist. Das Vorderhaus ist als Mehrfamilienhaus für ca. 6 Wohnungen konzipiert, das barrierefrei als Zuhause für jung und alt dienen soll.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist innerhalb der überbaubaren Flächen des heute gültigen Bebauungsplanes eine Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern geplant. Hier sollen zukünftig abweichende Dachformen wie Flach- oder Pultdächer zulässig sein.

Unterhalb des Bereiches zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung soll eine Tiefgarage für insgesamt 14 PKWs errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die nordöstliche Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses. Im Vorderhaus sollen voraussichtlich 2 Wohnungen > 75 m<sup>2</sup> und 4 Wohnungen < 75 m<sup>2</sup> errichtet werden, sodass sich hier ein Bedarf von 8 Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe ergibt. Für die rückwärtigen Gebäude sind insgesamt 10 Stellplätze erforderlich, somit insgesamt 18 Stellplätze. Da 14 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage angeboten werden können, sind im Bereich zwischen Vorderhaus und rückwärtiger Bebauung 4 weitere Stellplätze bereitzustellen.

Der Bereich südöstlich der Reihenhäuser soll gemeinschaftlich gärtnerisch genutzt werden.

### **Umweltbelange**

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt ebenfalls, da die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Im Rahmen des Verfahrens soll eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I durchgeführt werden. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Gemäß Flächensteckbrief zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist bezüglich des Schutzgutes ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ im Plangebiet nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen, da die Fläche heute bereits bebaut ist und lediglich eine Umnutzung geplant ist. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW zeichnen sich die Böden des Plangebietes größtenteils durch Braunerden ohne Grundwasser und durch geringe Staunässe aus. Der Boden besteht vorrangig aus schluffigem Lehm. Im Bereich der Kreuzherrenstraße zeichnet sich der Boden durch Pseudogley ohne Grundwasser mit mittlerer Staunässe aus. Der Boden besteht ebenfalls vorrangig aus schluffigem Lehm.

Auf das Schutzgut ‚Wasser‘ sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten, weil keine Vergrößerung der überbaubaren Flächen und insbesondere keine Erhöhung der Grundflächenzahl geplant ist. Es muss weder versickert, noch eingeleitet werden, da das Grundstück nicht erstmalig bebaut wird. Es soll

trotzdem geprüft werden, ob das anfallende Niederschlagswasser in den nahegelegenen Meroder Bach eingeleitet werden kann.

**Kennzahlen (ca. Werte)**

|                                       |                             |                |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Plangebiet</b>                     | <b>23.949 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| <b>Bauflächen</b>                     | <b>23.949 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| <b>- davon Allgemeines Wohngebiet</b> | <b>11.464 m<sup>2</sup></b> | <b>47,9 %</b>  |
| <b>- davon Dorfgebiet</b>             | <b>12.485 m<sup>2</sup></b> | <b>52,1 %</b>  |





Abb. 1 - Luftbild Bestand



Abb. 2 – Städtebauliches Konzept



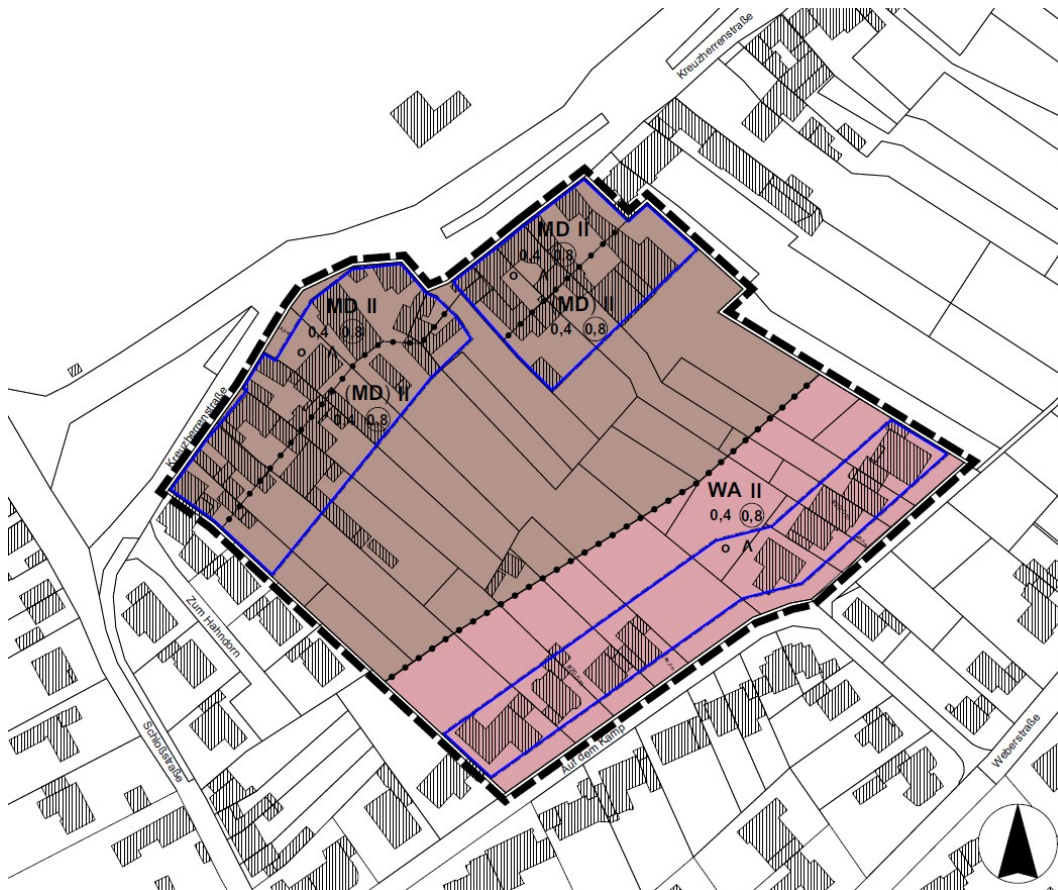


Abb. 3 – Ausschnitt Bebauungsplan Nr. C4

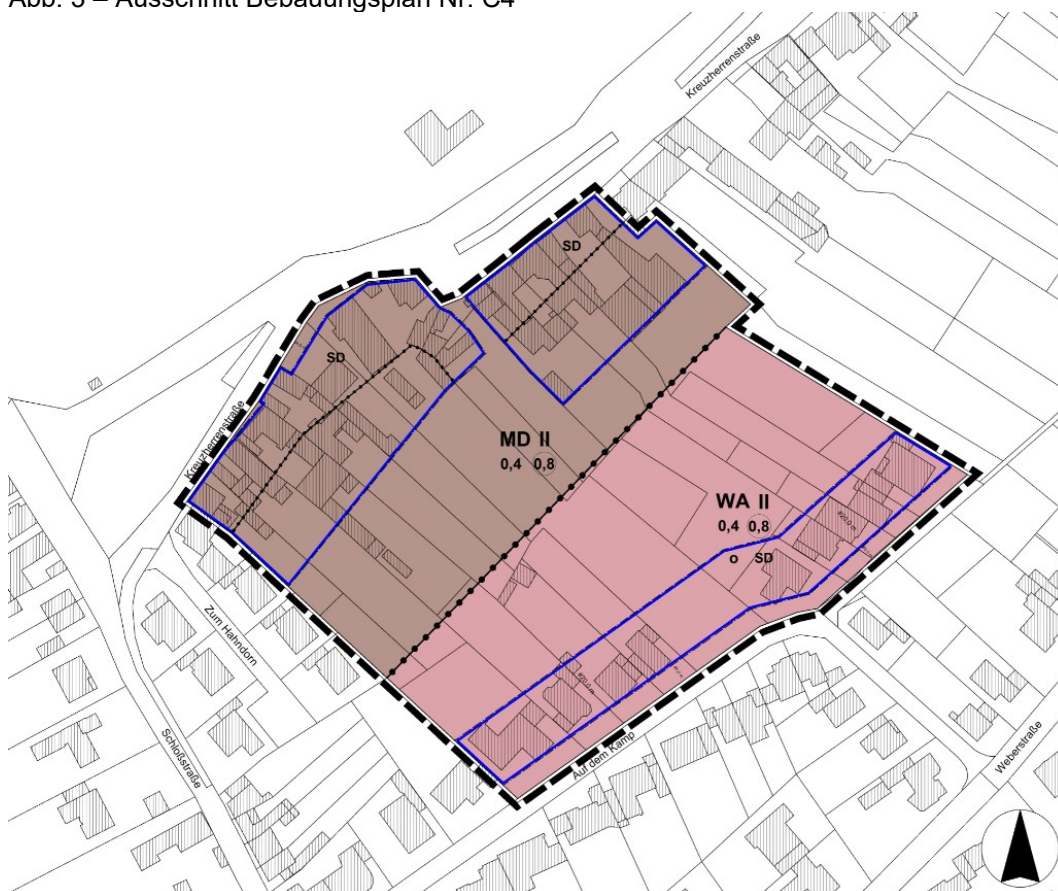


Abb. 4 – Bebauungsplanvorentwurf