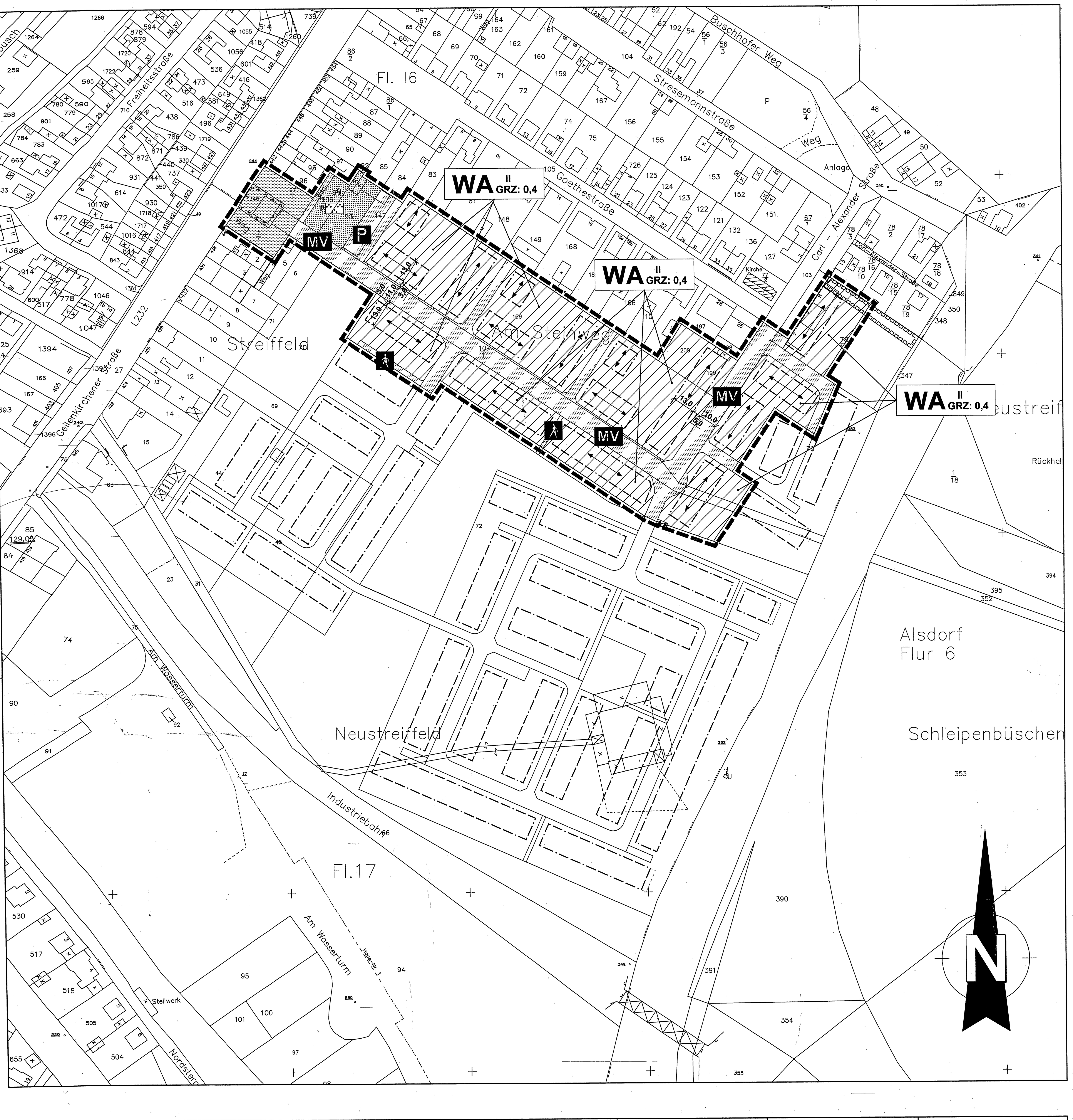
Stadt Herzogenrath   Stadtteil Merkstein

Bebauungsplan III/71 A-1. Änderung "Schleypenhof"



Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit örtlicher Überprüfung angefertigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. STAND: LIEGENSCHAFTSKATASTER 06/2002 Herzogenrath, den 08/10/2004 (Dipl.-Ing. Gehrmann Öff. best. Vermessungsingenieur)	Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 20.11.2003 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/71 A-1.Änderung "Schleypenhof" aufzustellen. Der Beschluss wurde am 11.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Herzogenrath, den 07/10/2004 Gerd Zimmermann (Bürgermeister)	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 02/03/2004, in der Zeit vom 18/03/2004 bis 21/04/2004 einschließlich offengelegen. Herzogenrath, den 07/10/2004 Gerd Zimmermann (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 13/07/2004 als Satzung beschlossen worden. Herzogenrath, den 07/10/2004 Gerd Zimmermann (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 07/10/2004 als Satzung in Kraft getreten. Herzogenrath, den 07/10/2004 Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 24.04.1993
- Planzeichenverordnug (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Prüfung der Umweltsituation
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- hydrogeologisches Gutachten

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete **WA**

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (maximal)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehsflächen besondere Zweckbestimmung

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

MV Bereich mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen

Grünflächen

p= private Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Signatur gemäß Gestaltungssatzung

Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/71 A-1. Änderung „Schleypenhof"

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

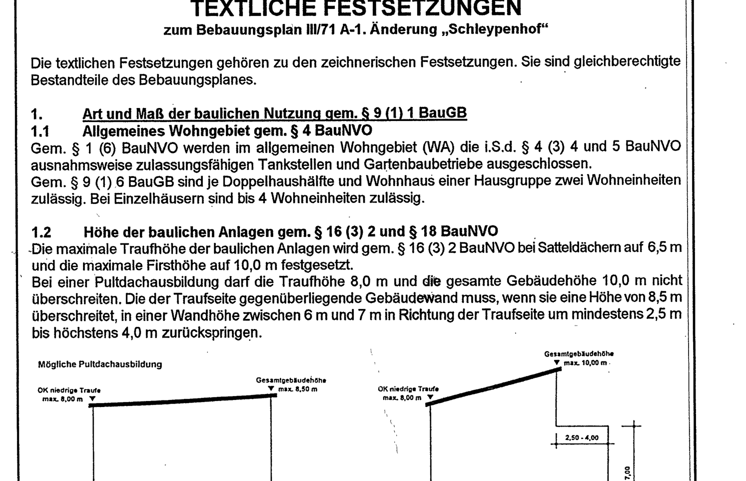
1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

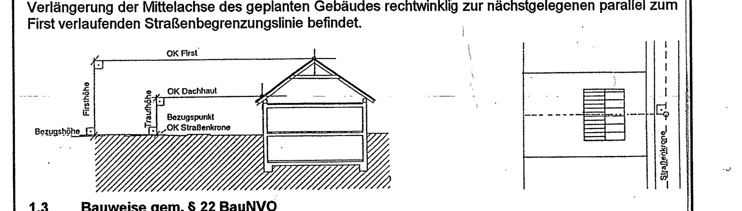
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) 6 BauGB sind je Doppelhaushälfte und Wohnhaus einer Hausgruppe zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Einzelhäusern sind bis 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO bei Satteldächern auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Bei einer Pultdachausbildung darf die Traufhöhe 8,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 10,0 m nicht überschreiten. Die der Traufseite gegenüberliegende Gebäudewand muss, wenn sie eine Höhe von 8,5 m überschreitet, in einer Wandhöhe zwischen 6 m und 7 m in Richtung der Traufseite um mindestens 2,5 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.



Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke bzw. der Fußwegedecke bei einer separaten Fußwegeerschließung, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen parallel zum First verlaufenden Straßenbegrenzungslinie befindet.



1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Zusätzlich sind die in Satz 1 genannten baulichen Anlagen bei maximal möglicher Ausnutzung der Bautiefe in den von den Hauptgebäuden maximal möglichen Abstandsflächen, die zwischen der gedachten Verlängerung der parallel zur Firstrichtung verlaufenden Baugrenzen liegen, zulässig.
Entlang der Haupterschließungsstraßen „Zum Schleypenhof" und „Distelweg" sind die in Satz 2 getroffenen Festsetzungen nur für Garagen und Carports mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für die Eckgrundstücke im Bereich der Straßen Zum Schleypenhof/Lorbeerweg und Zum Schleypenhof/Distelweg/Ulmenweg.

In den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufenden Baugrenzen sind ansonsten nur Stellplätze zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Entlang der **Hauptverbindungsstraße** Geilenkirchener Straße - Carl-Alexander-Straße wird eine beidseitige Bepflanzung mit insgesamt 25 Bäumen festgesetzt. Für die Nebenerschließungsstraßen innerhalb des gesamten Baugebietes (Bereich A und B) werden insgesamt 20 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Jede weitere Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche minimiert den externen Ausgleich um 245 Ökopunkte. Für die öffentlichen Parkplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein Baum sowie eine Eingrünung anzupflanzen ist. Auf den neu **zu bebauenden Grundstücken** wird je angefangene 300 m² Grundstücksfläche entsprechend der Pflanzliste die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Die Pflege und Erhaltung obliegt den späteren Eigentümern. Die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücke sind an den zur Grünfläche orientierten Grenzen mit einer Buchenhecke (Baumschulqualität 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch, 4-5 Stück/lfd. Meter) abzugrenzen. Die Auswahlliste zu den Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken gemäß Anlage des LPB ist anzuwenden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Zum Schutz vorhandener Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einzuhalten. Insbesondere ist ein Anfahrschutz sowie ein Verdichtungsschutz im Bereich der Wurzeln vorzusehen. Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.
Der verbleibende externe Ausgleich für das gesamte Plangebiet III/71 „Schleypenhof" in Höhe von 52.242 Ökopunkten wird innerhalb der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1)14 BauGB

Das hydrogeologische Gutachten (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das Konzept über die Ableitung des Oberflächenwassers sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung Carl-Alexander-Straße 7-11 einer zentralen Regenrückhalte-/ Versickerungsanlage zugeführt wird.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Belange der Wasserwirtschaft

Der verrohrte Übach entlang des Geltungsbereiches im nordöstlichen Plangebiet wurde über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath gesichert. Eine Bepflanzung und Eingrünung dieses Schutzbereiches ist mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

GESTALTUNGSSATZUNG

zum Bebauungsplan III/71 A „Schleypenhof"
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Die Gestaltungssatzung ist für den Teilbereich A seit dem 23.10.2003 rechtskräftig und als Information beigefügt.

1. Gebäude

Doppel- und als eine Einheit errichtete Reihenhäuser sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

Dachformen und Eindeckungsmaterialien

Dächer sind entsprechend der zeichnerischen Firstdarstellung zu gestalten. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. textliche Festsetzungen). Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25 Grad auszubilden. Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Fällen der Ziffer 1, Punkt 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Bei Pultdächern sind Dachgaupen und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgaupen und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Engobierte Dachziegeln sind nicht gestattet.

Abstellräume

Mehrfamilienhäuser sind nur mit Kellergeschoss zulässig. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss von Mehrfamilienhäusern sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Gemäß der textlichen Festsetzungen sind an öffentliche Grünflächen angrenzende Grundstücke entlang ihrer zur Grünfläche orientierten Grenzen mit einer Buchenhecke abzugrenzen. Es wird für den Verlauf der übrigen Grundstücksgrenzen empfohlen, möglichst keine Sichtschutzzäune oder Mauern zu verwenden. Stattdessen sind hier geschnittene Hecken, Baumspaliere oder mit Kletterpflanzen bewachsene, transparente Zäune einzusetzen.

3. Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

ERLÄUTERUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Sie sind zeitgleich mit dem Bebauungsplan III/71 A als Satzung beschlossen worden und für diesen Bereich seit dem 23.10.2003 rechtskräftig.

Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt. Entscheidend für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier ist ein einheitliches Erscheinungsbild.
Die getroffenen Gestaltungsauflagen sind für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen der für Herzogenrath typischen Bauweisen und Materialien sollen Beeinträchtigungen durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen werden und ein einheitliches Bild der neuen Siedlung auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen erfolgen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan III/71 A-1. Änderung „Schleypenhof"

1. PLANUNGSVORGABEN

1.1 Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
In seiner Sitzung vom 07.12.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath die Aufstellung des Bebauungsplanes III/71 „Schleypenhof" beschlossen.
Das Ergebnis des im Jahre 2000 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbes bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2003 den Teilbereich A des Bebauungsplanes III/71 „Schleypenhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Gestaltungssatzung für diesen Teilbereich gem. § 7 GO als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt am 23.10.2003.

Unter Berücksichtung neuer Erkenntnisse über die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist für den Teilbereich A eine Überarbeitung der Planung erforderlich.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes III/71 – „Schleypenhof" umfasst ein ca. 11 ha großes Gebiet und liegt im Osten des Stadtteils Merkstein, Flur 16 und 17. Der Bereich A liegt im Norden des Gesamtgebietes und wird im Nordosten von der Bebauung entlang der Goethestraße begrenzt und trifft im Süden an die Abgrenzung des Bereiches B.

Die genaue Abgrenzung des Bereiches A ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar.

1.4 Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

1.5 Gebietsentwicklungsplan

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplans - Teilbereich Region Aachen - stellt das Plangebiet gemäß Niederschrift zur Erörterung (Stand September 2001) als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. SITUATION

Derzeit wird das Areal des Bebauungsplanes III/71 „Schleypenhof" fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Ausnahme bildet der im Planbereich B liegende Teil der ehemaligen Bebauung des Schleypenhofes mit seiner hochwertigen Vegetation.
Die umliegende Bebauung an der Geilenkirchener Straße ist überwiegend durch eine 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Entlang der Goethestraße befinden sich 2-3-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise.
Das Plangebiet liegt etwa 150 m nordöstlich des Zentrums von Merkstein, also in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, soz. Infrastruktur, etc.). Durch eine direkte Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Geilenkirchener Straße (L 232) wird eine optimale örtliche und überörtliche Erschließung des Bereiches gewährleistet. Die L 232 besitzt eine hohe Bedeutung für die Erschließung der Stadt Herzogenrath, da sie sowohl die größten Stadtteile miteinander bzw. mit dem Stadtzentrum verbindet, als auch die wichtigste überörtliche Verbindung darstellt, insbesondere mit dem Oberzentrum Aachen sowie mit anderen Fernstraßen (Autobahn u.a.).
Mit entsprechenden Haltestellen entlang der Geilenkirchener Straße je Fahrtrichtung ist das Plangebiet gut durch den ÖPNV erschlossen.
Auf der südwestlich des Plangebietes verlaufenden ehemaligen DB-Trasse soll zu einem späteren Zeitpunkt ein moderner Schienenpersonennahverkehr nach Herzogenrath-Mitte, Aachen und Alsdorf aufgenommen werden. Der Haltepunkt ist am fußläufig zu erreichenden August-Schmidt-Platz vorgesehen.

3. PLANUNGSZIELE

Neue Erkenntnisse zur Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer sowie eine Aktualisierung des Parzellierungsplanes machen die Änderung des Bebauungsplanes III/71 A „Schleypenhof" erforderlich. Die Planungsziele und das städtebauliche Konzept für den Gesamtbereich (A+B) behalten durch die Änderung des Bebauungsplanes A überwiegend Gültigkeit und können folgendermaßen zusammengefasst werden :

In Merkstein sind entwicklungsfähige Wohnbaulandflächen mit Planungsrecht nicht mehr vorhanden. Nach wie vor besteht in Merkstein jedoch der Bedarf an Wohnraum. Ziel der Stadt Herzogenrath ist, den Bedarf an kostengünstigem Wohnraum primär für junge Familien durch die Ausweisung von adäquatem Wohnbauland zum Bau von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zu decken. Durch den Bebauungsplan III/71 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung verwirklicht.
Im Bereich Schleypenhof soll nun ein Wohngebiet entwickelt werden, das heutigen städtebaulichen, ökologischen und sozialen Anforderungen genügt und in allen drei Bereichen ausgewiesene Qualitäten aufweist.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Plangebiete A und B bieten sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie der guten äußeren Verkehrserschließung im besonderen Maße für eine Wohnbebauung an. Neben der vorhandenen Infrastruktur bietet auch die Orientierung zur Sonne optimale Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität. Durch die komfortablen Straßenquerschnitte bietet der öffentliche Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Qualität des Außenraumes wird zudem durch die zentrale Grünstruktur mit dem Grüntor am Eingang entlang der Haupterschließung verstärkt. Sie ist durch Fußwege zugänglich und bildet eine Verbindung zur angrenzenden freien Landschaft mit ihren Wegeverbindungen.

4.2 Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Bereiche werden als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter nicht zu gefährden sowie um unerwünschte und ggf. lärm-emittierende Nutzungen im Plangebiet auszuschließen, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind. Die Zahl der Wohnungen unterliegt aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, z.B. der Stellplatzproblematik, einer Beschränkung.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ). In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt. Wird das gesamte Plangebiet betrachtet (Bereich A und B), erfolgt hinsichtlich der Festsetzung der Grundflächenzahl eine Unterteilung in zwei ca. gleichgroße Bereiche. Wegen der Forderung nach kompakteren Baukörpern innerhalb der geplanten Solarsiedlung wird zur Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Bebauung im Bereich der Haupterschließung (Teilbereich A) und in dem beabsichtigten Solarsiedlungsbereich (Teilbereich B) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Um eine etwas aufgelockerte Bebauung im nördlichen Plangebiet (Teil des Bereiches B) mit dem Übergang zum Rand des Geltungsbereiches und damit zum Teil auch zur freien Landschaft zuzulassen, wird die GRZ für diesen Bereich mit 0,3 festgesetzt. Um eine gewisse Flexibilität im Verbund mit der Sicherung der Ortsgestalt zu gewährleisten, werden für das gesamte Plangebiet 13 m tiefe Baufenster festgesetzt.
Auf diese Weise wird bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung vermieden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das gesamte Plangebiet gem. § 18 BauNVO als First- und Traufhöhe verbindlich geregelt. Die Bezugshöhe ist definiert, so dass eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung baulicher Anlagen entstehen wird.

4.2.3 Bauweise

Es wird eine „offene Bauweise" festgesetzt. Hierdurch soll eine aufgelockerte Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen ermöglicht werden.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über eine eingehängte Verbindung vom ehemaligen Tankstellengrundstück an der Geilenkirchener Straße bis zur Carl-Alexander-Straße. Davon ausgehend erfolgt die Erschließung des Bereiches B mit den einzelnen Wohnquartieren. Um im Notfall eine zusätzliche Verkehrsanbindung des etwas abgesetzten quadratischen Wohnbereiches gewährleisten zu können, ist die Verbindung zu dem westlich gelegenen Wohnquartier im Notfall befahrbar.
Der Kreuzungsbereich Geilenkirchener Straße wird als Kreisverkehr ausgebaut und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Erschließungsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Um eine optimale Verkehrsberuhigung mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der jeweiligen Straßenfunktion zu gewährleisten, reichen die Möglichkeiten der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung von der Beschilderung einer Tempo 30 Zone bis zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit Schrittgeschwindigkeitsbegrenzung. Für die Kreuzungsbereiche entlang der Haupterschließung ist zur Geschwindigkeitsreduzierung die Einrichtung von Kreisverkehren angedacht.

Als Hinweis zur Straßenraumgestaltung ist anzumerken, dass die Haupterschließungsstraße als größtenteils 11,0 m breite Straße mit Trennungsprinzip und die Erschließungsstraße der Wohnquartiere als Wohnstraßen im Mischprinzip mit einem Querschnitt von 4,75 bis 8,0 m geplant sind. Dies gewährleistet eine ökonomische Erschließung und bewirkt die gewünschte Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes.

4.3.2 Ruhender Kfz-Verkehr

Je neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Garagen/Carports/Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. Zum Schutz des rückwärtigen Ruhebereiches der Baugrundstücke und zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen sind Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zusätzlich ausgewiesenen Bereichen gemäß der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Entlang der Haupterschließung werden aus städtebaulichen Gründen die textlich festgesetzten Flächen für Garagen und Carports ausführlicher differenziert. Um innerhalb dieser Verkehrsfläche einen gleichförmig erlebbaren Straßenraum zu erhalten, sind zwischen den senkrecht auf die Haupterschließungsstraße treffenden Baufenstern und der Straßenbegrenzungslinie sowie zwischen den Baufenstern der Eckgrundstücke der südlich abzweigenden Wohnstraßen und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Carports unzulässig.

Der geplante Straßenquerschnitt läßt das Parken von Besuchern auch innerhalb der Verkehrsfläche und den separat festgesetzten Parkplatzflächen zu.

4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet Schleypenhof ist in hervorragender Weise an die Verkehrsmittel des Umweltverbundes angeschlossen.
Die L 232 (Geilenkirchener Straße) ist die Hauptachse des straßengebundenen ÖPNV in Herzogenrath. Über diese Straße führen mehrere Buslinien, die das Plangebiet direkt mit dem Herzogenrather Stadtzentrum, den übrigen Herzogenrather Stadtteilen sowie mit dem Oberzentrum Aachen verbindet.
Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die ehemalige DB-Strecke Herzogenrath-Alsdorf, die zu einem späteren Zeitpunkt für den Regionalverkehr mit Verbindung nach Alsdorf, Herzogenrath-Mitte und Aachen reaktiviert wird.
Aufgrund des vorhandenen und geplanten Fußwegenetzes innerhalb des Gesamtgebietes sind die Haltestellen schnell erreichbar.

4.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung

4.4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadt Herzogenrath bzw. durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen. Die Leitungen im Plangebiet sollen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen verlaufen.
Der verrohrte Übach entlang des Geltungsbereiches im nordöstlichen Plangebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath gesichert.
Zur elektrischen Versorgung des Baugebietes wird für die Errichtung einer Trafo-Station eine Fläche von 3 x 6 m benötigt. Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird ausgewiesen und ist zeichnerisch dargestellt.

4.4.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die hydrogeologischen Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens erst in tieferen Schichten möglich ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken nicht sinnvoll, da der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Errichtung und dauerhaften Unterhaltung bei den vorliegenden Bodenverhältnissen unverhältnismäßig hoch ist. Das Konzept über die Ableitung des Oberflächenwassers für das gesamte Plangebiet sah vor, dass die anfallenden Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem vorhandenen Regenrückhaltebecken Buschhof nordöstlich des Baugebietes und des Dammes der ehemaligen Carl-Alexander-Bahn zugeführt werden. Neue Erkenntnisse über die Gefährdung der Standsicherheit des Bahndammes bei der Rückhaltung größerer Wassermassen und dem damit verbundenen erheblichen Mehraufwand zur Sicherung des Dammes erforderten eine Neukonzeption der Beseitigung von Niederschlagswasser. Aufgrund der aufgetretenen Probleme mit der bisherigen Entwässerungsplanung werden nun die anfallenden Niederschlagswässer im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung Carl-Alexander-Straße 7-11 einer zentralen Regenrückhalte-/Versickerungsanlage zugeführt.

4.5 Grünkonzept und Landschaftspflege

Eines der bestimmenden Elemente des städtebaulichen Entwurfes ist ein zentraler Grünzug, der das gesamte Plangebiet (Bereich A und B) durchzieht. Die Ausbildungen der Freiräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dabei werden Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen, die das Wohngebiet sowohl mit den umliegenden Grün- und Erholungsbereichen als auch mit dem nahegelegenen Zentrum Merkstein verbindet.
Die fußläufig zu erschließenden Spielplätze sind in das Grünkonzept integriert und im Teilbereich B als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.
Die vorhandene hochwertige Grünstruktur mit altem Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Geilenkirchener Straße wird als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt und somit erhalten. Diese Grünfläche erhält eine Verknüpfung zum geplanten Grünzug und dient gleichzeitig als Grüntor, damit der Beginn des neuen Wohngebietes entlang der Haupterschließung wahrgenommen werden kann.
Eine landschaftsplanerische Bestandsbewertung wurde erstellt. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung des durch die Inanspruchnahme von Freiflächen erforderlichen ökologischen Ausgleiches. Die erforderliche Eingriffsbilanzierung wurde erarbeitet. Der Eingriff wird zu 100 % ausgeglichen. Die Bilanzierung des ökologischen Wertes vor und nach dem Eingriff ergab gemäß der Ergänzung des LPB durch das Büro Schulz für das Gesamtgebiet (Bereich A und B) ein Defizit von 52.242 ökologischen Wertpunkten (ÖW). Dieses Defizit wird auf der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird hier eine entsprechende Entwicklungsmaßnahme durchgeführt.
Im übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Zum Schutz vorhandener Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einzuhalten. Insbesondere ist ein Anfahrschutz sowie ein Verdichtungsschutz im Bereich der Wurzeln vorzusehen. Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden. Weitere landschaftsschützende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind den Festsetzungen zu entnehmen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Kreises Aachen wurde die Altlastenverdachtsfläche Nummer 5102-275 (ehemalige Tankstelle) im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und ist gemäß Sanierungsplan in Abstimmung mit dem Kreis Aachen saniert.

6. BODENDENKMALPFLEGE

Gemäß Schreiben des Landschaftsverbandes Rheinland vom 15.05.2002 wurden für den Bereich des Bebauungsplanes noch keine Daten erhoben, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigen. Eine Untersuchung ist aufgrund der personellen Situation durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege nicht möglich. Aus diesem Grund wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. PRÜFUNG DER UMWELTSITUATION FÜR DIE GESAMTPLANUNG (Bereich A und B)

7.1 Merkmale des Vorhabens

7.1.1 Zustand des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortsteil Herzogenrath-Merkstein, östlich der Geilenkirchener Straße, zwischen der Goethestraße und dem Bahndamm der ehemaligen Industriebahntrasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt den südlichen Übergangsbereich zwischen der Ortskernlage von Merkstein und der freien Landschaft dar. Er setzt sich größten Teils aus Ackerflächen zusammen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Demnach ist die Fläche lediglich temporär mit einer Nutzvegetation bedeckt, die für Fauna und Flora aufgrund der intensiven Nutzung sehr eingeschränkt ist. Im Süden und im östlichen Verlauf findet das Areal seine Begrenzung in den gehölzbestandenen Bahntrassen. Der Böschungsbereich entlang der Bahntrasse bildet einen Biotopvernetzungskorridor. Er liegt auf Alsdorfer Stadtgebiet und wurde somit nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird der in den Geltungsbereich auskragende Baumbestand besonders geschützt. Neben der Erhaltung des Grünzuges und der wertvollen Grünstrukturen verschiedener rückwertiger Hausgärten des bebauten Bereiches entlang der Geilenkirchener Straße wird eine ca. 20.000 m² große Grünfläche festgesetzt.

7.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zur Grundfläche

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht zu vermeiden. Eine Vermeidung ist aufgrund des hohen Bedarfes an Baugrundstücken im Stadtgebiet und auch im Stadtteil Merkstein nicht möglich. Insoweit sind die Eingriffe zu kompensieren. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der nachgewiesen hat, dass der Ausgleich im Plangebiet durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen hergestellt wird.
Der Geltungsbereich des Gesamtplanes umfasst insgesamt ca. 107.000 m². Die Summe der Bauflächen beträgt 62.676 m². Für einen Teilbereich wird der Status einer Solarsiedlung angestrebt. Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Berücksichtigt man die zulässige Grundflächenzahl wird eine Überbauung von 22.314 m² erreicht.

Baufläche		**Grundfläche**	
- Baufläche	62.676 m²	33.296 m² x 0,3(GRZ) = 29.380 m² x 0,4(GRZ) =	9.989 m² 11.752 m²
- bereits bebaute Fläche	1.432 m²	1.432 m² x 0,4(GRZ) = **Gesamt**	573 m² **22.314 m²**

Gemäß § 19 Nr.3 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß Gestaltungssatzung festgesetzt, dass die Stellplätze und Zufahrten in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen sind. Eine maximale Versiegelung durch die Überschreitungsmöglichkeit wird demnach nicht erfolgen.

7.2 Standort des Vorhabens

7.2.1 Mögliche Schutzausweisungen

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplans - Teilbereich Region Aachen - stellt das Plangebiet gemäß Niederschrift zur Erörterung (Stand September 2001) als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1999 wurden die Bauflächenpotentiale ökologisch beurteilt. Die Darstellung der Bauflächenpotentiale für Wohnzwecke wurde aus Gründen der Ökologie des Landschaft- und Umweltschutzes nur dann vorgenommen, wenn nachvollziehbar der Eingriff in den Naturhaushalt unvermeidbar und so gering wie möglich vorgenommen werden kann.

7.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

7.3.1 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Mensch/Tier/Pflanze:

Durch Umsetzung des Vorhabens werden die im Umfeld des Plangebietes lebenden Menschen vor allem durch die neu entstehenden Lärmimmissionen aus dem Individualverkehr betroffen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt jedoch über zwei Anschlüsse direkt an die vorhandene Landstraße L 232. Dadurch kommt es zu einer Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs.
Die vorhandenen Vegetationsbestände und der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet und sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch extern ausgeglichen. Die in der intensiv genutzten Feldflur lebenden Tiere werden durch Vernichtung bzw. Verkleinerung des Lebensraumes in die direkt angrenzenden Gebiete verdrängt.

Schutzgut Landschaft/Boden/Wasser:

Kleinräumig wird sich das Landschaftbild wandeln. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
Gemäß Landesbodenschutzgesetz sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von 75. In der Regel gelten Böden mit einer Bodenzahl größer als 70 als schutzwürdig. Die natürliche Funktion und Beschaffenheit des Bodens wird durch die geplante Maßnahme in weiten Teilen nachhaltig verändert oder zerstört. Da jedoch innerhalb des Stadtgebietes kaum vergleichbare Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung stehen, gibt es auch aufgrund der guten vorhandenen Infrastruktur und der Möglichkeit, in einem Teilbereich eine Solarsiedlung zu verwirklichen, keine Alternativfläche.
Durch die Versiegelung kommt es auch zu Beeinträchtigungen des natürlichen Versickerungsprozesses. Nach Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass ein größerer Wasseranteil als bisher verdunstet, statt im Boden zu versickern. Durch die Regenwasserrückhaltung wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Schutzgut Luft/Klima:

Die Bebauung des Plangebietes führt zwangsläufig durch die Versorgung des zusätzlichen Wohnraumes zu Luftimmissionen. Diese Beeinträchtigung der Klimas durch zusätzliche Schadstoffe ist nicht auszuschließen, kann jedoch durch die Anwendung der Energieeinsparverordnung und die Planung eines Teilbereiches als Solarsiedlung verringert werden. Durch die relativ aufgelockerte Bebauung und mit einer Grünfläche durchzogene Planung sind die kleinklimatischen Veränderungen als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Kulturgut/Sachgüter:

Durch die frühzeitige Beteiligung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege und dem entsprechenden Hinweis werden die Belange der Denkmalpflege berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme wurden für den Bereich des Bebauungsplanes noch keine Daten erhoben, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigen. Eine Untersuchung ist aufgrund der personellen Situation durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege nicht möglich.
Durch das Vorhaben wird eine große intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die dem Grunderwerb und der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel diente, der Bewirtschaftung nachhaltig entzogen.

7.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

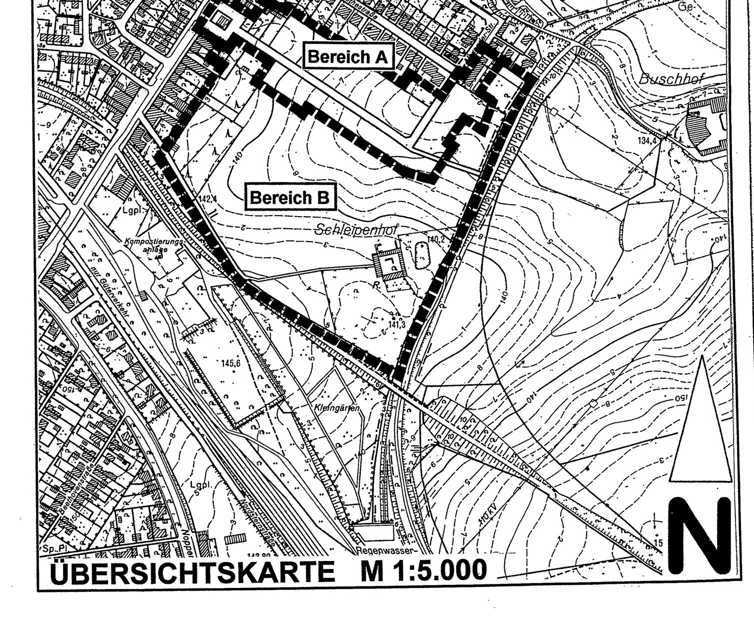
Zur Vermeidung von Lärmimmissionen durch den motorisierten Individualverkehr werden zwei Anschlüsse an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz geplant. Dadurch kommt es zu einer Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs. Das Plangebiet Schleypenhof ist auch in hervorragender Weise an die Verkehrsmittel des Umweltverbundes angeschlossen. Neben den vorhandenen Busverbindungen verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes die ehemalige DB-Strecke Herzogenrath-Alsdorf, die zu einem späteren Zeitpunkt für den Regionalverkehr mit Verbindung nach Alsdorf, Herzogenrath-Mitte und Aachen reaktiviert wird. Aufgrund des vorhandenen und geplanten Fußwegenetzes innerhalb des Gesamtgebietes sind die Haltestellen fußläufig schnell erreichbar.
Zur Verminderung des Eingriffs werden großzügige öffentliche Grünzonen geplant, die neben Aufenthaltsfunktionen (Spazierweg, Spielplatz) einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Wertsteigerung des Gebietes erbringen. Durch konkrete textliche Festsetzungen werden die Pflanzmaßnahmen in der Quantität und Qualität definiert, um den Eingriff auch überprüfbar auszugleichen.

7.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB unterliegt der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Bauleitplanung vorbereitet wird, der Eingriffsregelung. Um den Eingriff zu bewerten, wurde die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPB) beauftragt. Die Bilanzierung des ökologischen Wertes vor und nach dem Eingriff ergab gemäß LPB ein Defizit von 52.242 Ökologischen Wertpunkten (ÖW). Dieses Defizit wird auf der Kompensationsfläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird hier eine entsprechende Entwicklungsmaßnahme durchgeführt.

7.4 Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich die Versiegelung des natürlich gewachsenen Bodens stellt eine nicht kompensierbare Umwelteinwirkung dar. Dennoch ist diese, da flächenmäßig begrenzt, nicht erheblich. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung und der örtlichen Gegebenheiten ist die Ausgangslage der Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes günstig.
Bereits 1999 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Ratsvertreter der Stadt Herzogenrath beschlossen, für den Bereich des Plangebietes im FNP Wohnbaufläche darzustellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Er regelt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Bodennutzung und bestimmt, welche Flächen öffentlich genutzt werden und welche Flächen als private Grundstücksflächen veräußert werden können. Auch Art und Maß der Nutzung sind verbindlich geregelt.
Durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Planung und Durchführung wird eine für die Schutzgüterabwägung tragbare Situation geschaffen. Somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.



ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000

STADT HERZOGENRATH
STADTTEIL MERKSTEIN

Bebauungsplan III/71 A-1. Änderung „Schleypenhof"

Maßstab 1:1.000   Stand 06/2004   FB 3 Stadtentwicklung