STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN II/12-6.ÄNDERUNG HÄNDELSTRAßE

M.1:500

Begründung zum Bebauungsplan II/12 - 6. Änderung Händelstraße

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung am 14.06.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

I. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen der Kaiser-, Kasino-, Händel- und Rehmannstraße im Stadtteil Kohlscheid. Die genaue Abgrenzung ist Gemarkung Kohlscheid, Flur 10, Flurstück 1566.

II. Notwendigkeit zur Planaufstellung

1. Begründung

Der Ursprungsbebauungsplan II/12 Kämpchenstraße besteht nur noch aus der 1. bis 5. Änderung. Der Urplan wurde wegen Verfahrensmängel für nichtig erklärt.

Die Notwendigkeit, den Urplan in ein erneutes Bauleitplanverfahren aufzunehmen ergibt sich nicht, da das gesamte Plangebiet voll erschlossen und in Gänze bebaut ist.

Mögliche Ergänzungen von baulichen Anlagen und Einrichtungen können gemäß § 34 Baugesetzbuch vorgenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes II/12 - 6. Änderung Händelstraße wurde erforderlich, da die o. a. Fläche (z. Z. Brachfläche) im noch rechtsgültigen Bebauungsplan *II/12 - 1. Änderung Kämpchenstraße* für das Plangebiet *Fläche für Stellplätze* festsetzt. Dieser Stellplatzbereich wurde bisher nicht ausgebaut, da hierfür kein Bedarf gegeben ist.

Da durch die Bezirksregierung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Herzogenrath dringend notwendiger Wohnbedarf anerkannt wurde, sieht sich die Stadt verpflichtet, Brachflächen, die dazu noch in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt gelegen sind, einer Wohnnutzung zuzuführen, sofern dies aus städtebaulichen Gründen wünschenswert ist.

2. Öffentliche und private Belange der Abwägung

- Beibehaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Deckung des dringend notwendigen Wohnbedarfs.
- Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen.
- Erhaltung von Freiräumen.

3. Ziel und Zweck sowie Auswirkung der Planung

Die relativ kleine Fläche von insgesamt 1.360,0 m² macht eine objektive Darlegung von Gründen, die diese Überplanung der Fläche rechtfertigen relativ schwierig, da die Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche zumindest eine untergeordnete Rolle einnehmen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hat die Überplanung der Fläche eine durchaus berechtigte Bedeutung zur Stabilisierung der direkt angrenzenden Bereiche.

4. Flächenbilanz

Grundstücksfläche x Grundflächenzahl = maximal zulässige überbaubare Fläche

1.360,0 m² x 0,4 = 544,0 m²

Grundstücksfläche x Grundflächenzahl = maximal zulässige Geschoßfläche

1.360,0 m² x 1,2 = 1.632,0 m²

Bei einer angenommenen Bruttowohnungsgröße von 85,00 m² können auf diesem Grundstück etwa 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

III. Übergeordnete Planung

1. Planungsziele

Der mit Verfügung der Bezirksregierung Köln genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die Rahmenplanung (Stand 1983) nimmt diese Entwicklungsziele auf.

2. Derzeitige Planung

Der Bebauungsplan II/12 - 1. Änderung setzt für das Plangebiet ausschließlich Fläche für Stellplätze fest.

IV. Planungsabsichten/Festsetzungen

1. Aufgrund der vorgefundenen Baustruktur sowie einer örtlichen Aufnahme kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet einer weiterreichenden Nutzung zugeführt werden kann.
   Entsprechend der angrenzenden städtebaulich räumlichen Einheit kann für das Plangebiet nun als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" und als Maß der baulichen Nutzung eine **GRZ von 0,4** und eine **GFZ von 1,2** bei **4 Vollgeschossen** festgesetzt werden.
   Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen festgesetzt. Die GRZ von 0,4 darf hierdurch jedoch nicht überschritten werden. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.
   Die Charakteristika der angrenzenden Bebauung zeigt eindeutig, daß die Doppelhausbebauung sowie die Hausgruppen überwiegen.
   Die vorhandene homogene Baustruktur soll auch im Plangebiet beibehalten werden, deshalb wurden im Plangebiet nur Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

2. Erschließung/Freiflächen

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Die verbleibenden Freiflächen werden gemäß der ökologischen Betrachtung zur Verbesserung des Stadt- und Kleinklimas sowie zur Verbesserung der Wohnqualität landschaftlich gestaltet.

V. Inhalte der Planung gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 Baugesetzbuch

Begründung der Planinhalte im einzelnen.

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Da der im Osten und Westen angrenzende Bereich ausschließlich durch eine Wohnbebauung geprägt ist.

Der Ausschluß der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung begründet sich damit, daß Betriebe - des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - einen Störeffekt im sonst nur durch Wohnen geprägten Bereich einbringen würde, der nicht als typisch einzuordnen wäre. Die vorhandene Erschließungsgasse in einer Breite von 4,0 m könnte auch die zugehörigen Verkehre nicht aufnehmen. Als Hauptkriterium jedoch ist anzuführen, daß die Stadt Herzogenrath einen weiteren Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten möchte.

2. Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- Baugrenze
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die GRZ und GFZ

festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als zwingend festgesetzt, um die bestehenden charakteristischen Strukturmerkmale der angrenzenden Bereiche aufrecht zu erhalten und weiter zu festigen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Die vorgenannten Einrichtungen sind auf die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt worden, um ausreichende Freiflächen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang geht die Planung davon aus, daß diese vorgenannten Einrichtungen in abgesenkter Form innerhalb der überbaubaren Fläche eingebracht werden.

VI. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

VII. Kosten

Mit der Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt Herzogenrath keine zusätzlichen Kosten.

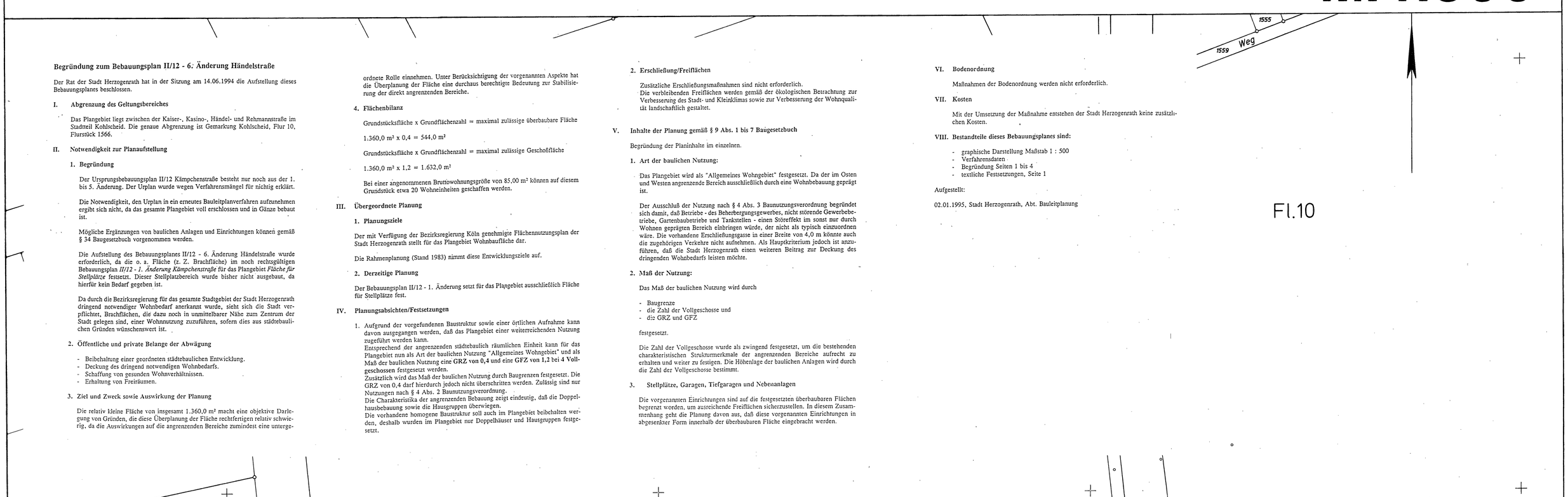
VIII. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- graphische Darstellung Maßstab 1 : 500
- Verfahrensdaten
- Begründung Seiten 1 bis 4
- textliche Festsetzungen, Seite 1

Aufgestellt:

02.01.1995, Stadt Herzogenrath, Abt. Bauleitplanung

Fl.10



ZEICHENERKLÄRUNG

Kartenunterlage	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise / Baugrenze	Verkehrsflächen Versorgungsflächen	Flächennutzungen	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		Sonstige Kennzeichn. und nachrichtliche Übernahmen
21 Wohngebäude x Wirtschaftsgebäude Flurstücksgrenze Hydrant Straßenbeleuchtung Kanalschacht Straßensinkkasten Rundmast/Gittermast W ϕcm Wasserleitung FG ϕcm Ferngasleitung 110 KV Hochspannungsleitung Höhen bezogen auf NN	WA Allgemeines Wohngebiet	IV Zahl der Vollgeschosse ~~als Höchstgrenze~~ zwingend 0,4 Grundflächenzahl 1,2 Geschoßflächenzahl	DH Doppelhäuser und Hausgruppen zul. Baugrenze	~~Straßenverkehrsflächen~~ ~~Straßenbegrenzungslinie~~		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Kennzeichnung gem. § 9(5)2 BauGB, im Plangebiet geht der Bergbau um.
Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. AZ: 628-21 Nr. 14/94 Aachen, den 26. Okt. 1994 Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen (Dipl.-Ing. Evers) Kreisvermessungsdirektor	Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die Stadt Herzogenrath, Abteilung Bauleitplanung. Herzogenrath, den	Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ hat in der Sitzung vom 14.06.1994 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen den Bebauungsplan II/12-6.Änd. aufzustellen. Der Beschluß wurde am 10.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Herzogenrath, den (Schwartz) Bürgermeister (Neitzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor		Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ hat in der Sitzung vom 27.09.1994 gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II/12- 6. Änd. offenzulegen. Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.01.1995 bis 03.02.1995 offengelegen. § 2(3) BauGB-MaßnahmenG gilt entsprechend. Herzogenrath, den (Schwartz) Bürgermeister (Neitzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadt/~~Gemeinde~~direktor	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt/Gemeinde vom 10.10.1995 als Satzung beschlossen worden. Herzogenrath, den (Schwartz) Bürgermeister (Neitzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadt/~~Gemeinde~~direktor	Dieser Bebauungsplan dient gem. Ratsbeschluß vom 10.10.1995 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Herzogenrath, den (Schwartz) Bürgermeister (Neitzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlußes dieses Bebauungsplanes II/12- 6. Änderung Händelstraße sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. §12 BauGB ist am 13.08.1998 erfolgt. Herzogenrath, den (Schwartz) Bürgermeister	Dem Bebauungsplan sind beigefügt: Begründung, als Bestandteil des Bebauungsplanes Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan II/12 - 6. Änderung Händelstraße

I. Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte Planbereich wird im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung als *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt.
2. Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die anrechenbare (GRZ) Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt - Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung -.

III. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

1. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung).
2. Die Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung auf die zulässige GRZ anzurechnen.

IV. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch sind die nicht überbaubaren Flächen unversiegelt zu halten (notwendige Zu-, Abfahrten/Zu-, Abgänge ausgenommen) und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

V. (Kennzeichnung) Flächen besonderer baulicher Vorkehrungen

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch ist die Wohnbebauung zum Schutz vor Freizeitlärm (Tennisplatz/Tennisbetrieb) mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen.
   Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen haben eine Minderung des derzeitigen Spitzenpegels von 65 dB auf 45 dB am Tage zu erbringen. (Das Lärmschutzgutachten wird hiermit Bestandteil dieser textlichen Festsetzung).

2. Der Bebauungsplanbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch insgesamt gekennzeichnet, daß im Plangebiet der Bergbau umgeht.

VI. Hinweis zum Planinhalt

1. Anfallende Abwässer und Niederschlagswässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Bei Einleitung der Niederschlagswässer in den Vorfluter oder in den Untergrund, sind die notwendigen Genehmigungen (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.