BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN II/43 MÜHLENSTRAßE

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca 5,8 ha im Stadtteil Kohlscheid der Stadt Herzogenrath. Es liegt nördlich der Weststraße, zwischen der alten Industriebahntrasse und der Mühlenstraße, und grenzt im Norden an das Grundstück der Neuapostolischen Kirchengemeinde. Die bebauten Bereiche entlang der Mühlenstraße und der Weststraße sind vorwiegend durch Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen gemischt genutzt. Die vorhandene Bebauung ist zwei- bis viergeschossig. An der Weststraße und im südlichen Teil der Mühlenstraße befinden sich im Erdgeschoß nahezu ausschließlich Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe des Stadtteilzentrums Kohlscheid. Die übrigen Bereiche stellen, bezogen auf die Nutzung und die Bauhöhen, ein überaus heterogenes Gefüge dar. Der Innenbereich des Plangebietes wird teilweise durch Brach,- Weide oder Ackerland, bzw. durch mehr oder weniger genutzte Hausgärten geprägt.

Anlaß und Ziele der Planung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Zielen:
- Stabilisierung und Stärkung des Zentrumbereiches durch Arrondierung und Erweiterung in die rückwärtigen unbebauten Areale,
- Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung in Nordsüd-Richtung auf der alten Industriebahntrasse sowie in Ostwest- Richtung,
- Aufschließung von Bauflächen zum Zwecke des Wohnens und der Unterbringung Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Sicherung des Gebäudebestandes und deren Nutzung.

Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Der zentralen Lage im Stadtteil Kohlscheid entsprechend, soll eine Ergänzung des Zentrumbereiches mit gemischter Nutzung entstehen. Dementsprechend wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Der speziellen Struktur des Kohlscheider Zentrums angepaßt, wird damit die Wohnfunktion neben der Versorgungsfunktion gleichwertig anerkannt und gesichert. Nördlich der Weststraße sollen die Zentrumsfunktionen beidseitig der Planstraße erweitert werden, um hier eine urbane, der zentralen Funktion entsprechende Bebauung zu erreichen. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden aufgrund ihres Störeffektes und den daraus entstehenden Konflikten zur Wohnnutzung sowie zur Zentrumsfunktion (Einzelhandel, Gastronomie und private Dienstleistungen) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Um der differenzierten städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen werden in ihrer möglichen Nutzung abgestufte Teilbereiche: MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 festgesetzt. So wird im MI 1, in unmittelbarer Zentrumsnähe Weststraße/Ecke Mühlenstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei III-IV -geschossiger, geschlossener Bauweise zugelassen. Im zentrumsperipheren Teil der Weststraße, MI 2, wird zur Erhaltung eines einheitlichen Straßenbildes eine III-IV-geschossige, geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt; Im MI 3, südlich und nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wird eine II-lii-geschossige, offene Bauweise und im MI 4, westlich der Planstraße, eine II-III-geschossige, offene Bauweise, mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Erschließung

Die bereits bebauten Teilflächen des Plangebietes sind über die Mühlenstraße und die Weststraße erschlossen. Bei der Verbindung der West- und Mühlenstraße wird durch die Festsetzung als gemischte Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt, daß hierdurch keine Durchgangsverkehre zur Umgehung des Marktplatzes Kohlscheid fließen. Sie dient ausschließlich der Erschließung des inneren Bereiches und zur Fortsetzung der vorhanden Geh- und Radwegeverbindung auf der alten Industriebahntrasse. Die Planstraße ist als 14,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Darin werden die Fahrbahn 6,5 m und die Gehwege beidseitig 3m betragen. Es verbleiben 2m zur Einbringung von Stellplätzen / Parkstreifen. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zur Raiffeisenstraße ist in ihrem Verlauf durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Wertvolle Vegetationsstrukturen, z.B. vorhandene Hecken und Bäume werden, soweit wie möglich, erhalten. Oftmals ist es schwierig, einen Lebensraum in seiner Gesamtheit in den Grenzen eines Bebauungsplanes zu erhalten oder wieder herzustellen. Dies gilt in besonderem Maße in einem städtischen Kernbereich, wie in diesem Fall. Gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB können in solchen Situationen funktionale Ausgleichsmaßnahmen des Eingriffs an anderer Stelle geschaffen werden. Dieses Defizit aus dem Bebauungsplangebiet II/43 Mühlenstraße wird außerhalb des Plangebietes auf den städtischen Grundstücken im Wurmtal, südlich des Stadtzentrums, Flur 20, Parzelle 129 und Flur 21, Parzelle 306, im Sinne des Landschaftspflegerischen Begleitplans ausgeglichen.

Ver- und Entsorgung

Die interne Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird mit dem Bau der 14,5m breiten Erschließungsstraße i.V.m. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 6,5m hergestellt. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingebracht. Ein Ingenieurbüro wurde mit der Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Demzufolge wird die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht empfohlen; die anfallenden Oberflächenwasser sind in den Kanal einzuleiten.

Altlasten

Das Betriebsgelände der Pettep-Bergbau-GmbH, Mühlenstraße 41-47, ist im Altlastenkataster des Umweltamtes Kreis Aachen als Verdachtsfläche 5102/299 erfaßt. Rammkernsondierungen im Plangebiet zur Durchführung einer Gefährdungsabschätzung als Erstbewertung durch ein Ingenieurbüro ergaben, daß nach aktuellem Erkundungsstand bei der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche keine akute Gefährdung von Schutzgütern ausgeht. Für den Fall einer Umnutzung sind weitere Untersuchungen erforderlich. Eine Kennzeichnung im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Bergbau

Gemäß § 9(5)2 BauGB wird das Plangebiet insgesamt als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.
Der Schutzbereich der Schächte , d.h. ein Abstand von R=20m Schutzzone zuzüglich Lageungenauigkeit um die Schachtköpfe herum, ist von einer Bebauung freizuhalten. Alter, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau ist im Bereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen, so daß beim Antreffen von anormalen Baugrundverhältnissen besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn erforderlich werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf hinzuweisen, daß vor Beginn der Baumaßnahmen die Lage der Schächte, die Mitte des 18. Jahrhunderts aufgegeben wurden, bei der gebotenen Ungenauigkeit von ± 4-6m in alle Richtungen, zu prüfen und ggf. zu sanieren sind. Erforderliche Maßnahmen sind in Absprache mit dem Bergamt Düren zu treffen. Dies gilt insbesondere im Bereich der Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich).

Herzogenrath, im August 1998
Abt. Bauleitplanung

Im Auftrag:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN II/43 "MÜHLENSTRAßE"

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

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§ 9 und 30 Baugesetzbuch in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung; gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990; sowie gemäß PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990.

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

1.1. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Allgemein zulässige Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs.2 Nr. 6-8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Bei II- Vollgeschossen wird die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III- bzw. IV- Geschosse festgesetzt, sind zur Ermittlung der zulässigen Traufhöhe bzw. Firsthöhe der baulichen Anlagen für jedes weitere Vollgeschoß maximal 3,00 m zur oben genannten Höhe zu addieren.

2.2 Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. (Siehe Skizze)

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

3.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig. Ausnahmen sind möglich und beziehen sich auf Kinderspielanlagen, Müllboxen sowie auf Flächen für die Ver- und Entsorgung.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Auf jedem Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum nach Pflanzliste zu pflanzen.
Bereits bestehende und fachgerecht gepflegte Laubbäume und Obstbäume auf dem Baugrundstück werden angerechnet.

4.2 Entlang der Planstraße in ihrem von Westen nach Osten ziehendem Verlauf, sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bodenständige schmalkronige oder säulenartig wachsende Gehölze in einem mittleren Abstand von 10 m zu pflanzen. Geeignete säulenartig wachsende bodenständige Gehölze sind z.B. Säulenspitzahorn oder bei schmalkronige Arten z.B. Eberesche.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

5.1. Die gemäß Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Alle Bäume, Hecken und Gebüschbestände mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB

Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Sinne eines funktionalen Ausgleichs an anderer Stelle gemäß § 5 Abs. 1 LGNW, sind in monetärer Form zu leisten. Als Sammelkompensationsmaßnahme wird auf den 2,2 ha großen städtischen Grundstücken im Wurmtal, südlich des Stadtzentrums, Flur 20, Parzelle 129 und Flur 21 parzelle 306, der Eingriff im Bebauungsplangebiet II/43 Mühlenstraße im Sinne des Landschaftspflegerischen Begleitplans ausgeglichen.

7. Pflanzliste

Nachfolgend werden einige standortgerechte Gehölze aufgezählt:

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Malus domestica	Kulturapfel
	Prunus domestica	Kulturpflaume
	Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose

8. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG

Die anfallenden Regenwasser sind in den Kanal einzuleiten.

9. Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Lage der Schächte (Mitte des 18. Jahrhunderts aufgegeben) bei der gebotenen Ungenauigkeit von ± 40m in alle Richtungen zu prüfen und ggf. zu sanieren.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit örtlicher Überprüfung angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.
Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. AZ. 628-21, 1992/2
Aachen, den 20. März 1992
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen
(Dipl.-Ing. Evers)
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die Stadt Herzogenrath, A68, Abteilung Bauleitplanung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 17.02.1998 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan II/43 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 26.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Herzogenrath, den 24.09.1999
(Schwartz) Bürgermeister
(Pietrzelka) Ratsmitglied
(Zimmermann) Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Planungsausschusses vom 20.08.1998 in der Zeit vom 30.09.1998 bis einschließlich 30.10.1998 offengelegen.
Herzogenrath, den 24.09.1999
(Schwartz) Bürgermeister
(Pietrzelka) Ratsmitglied
(Zimmermann) Stadtdirektor

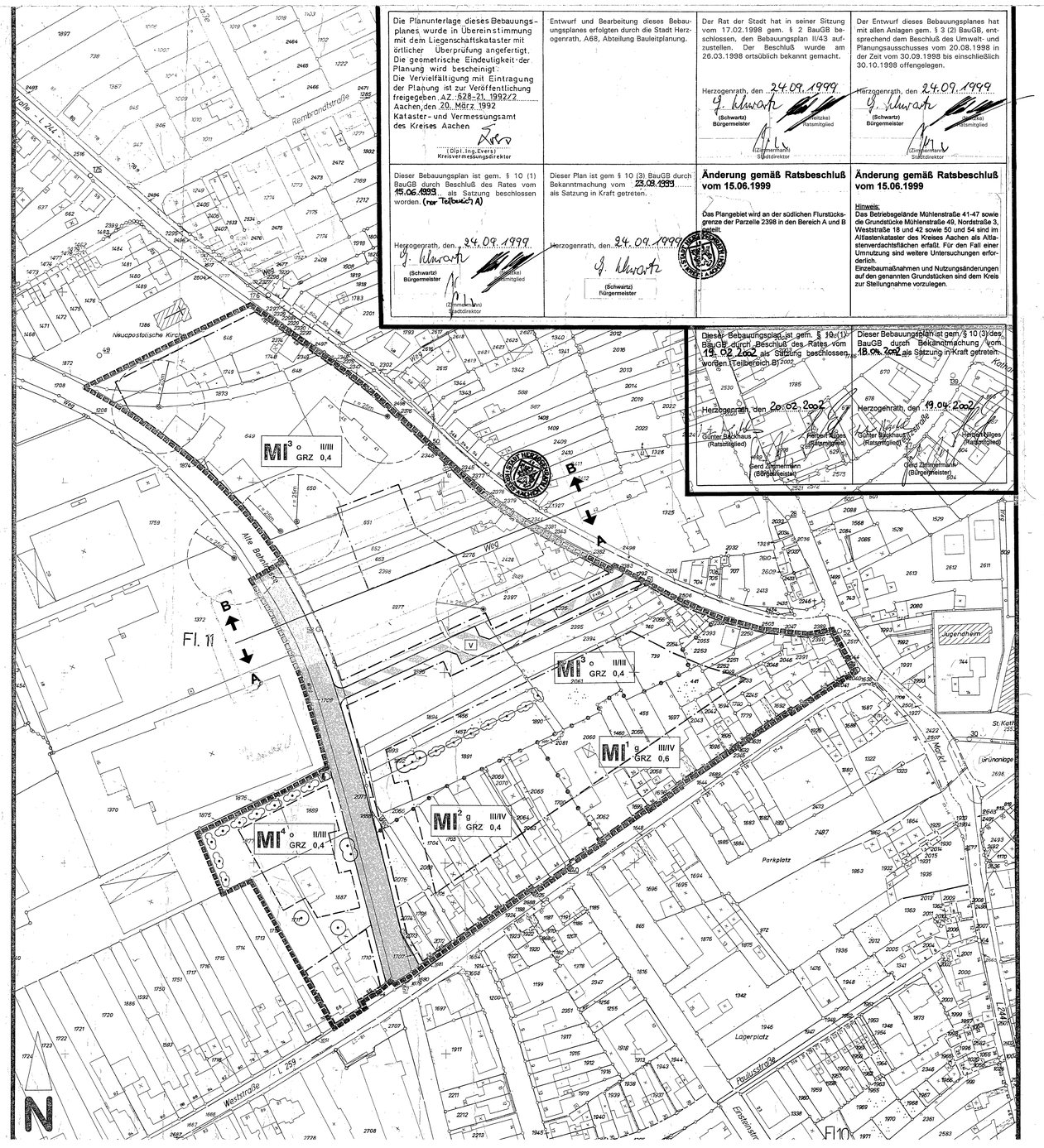
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates vom 15.06.1999 als Satzung beschlossen worden. (nur Teilbereich A)
Herzogenrath, den 24.09.1999
(Schwartz) Bürgermeister
(Zimmermann) Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 23.09.1999 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 24.09.1999
(Schwartz) Bürgermeister

Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 15.06.1999
Das Plangebiet wird an der südlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 2398 in den Bereich A und B geteilt.
Herzogenrath, den 20.02.2002
(Schwartz) Bürgermeister
(Günter Backhaus) Ratsmitglied
(Herbert Kalles) Ratsmitglied
(Gerd Zimmermann) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 19.04.2002 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 19.04.2002
(Schwartz) Bürgermeister
(Günter Backhaus) Ratsmitglied
(Herbert Kalles) Ratsmitglied
(Gerd Zimmermann) Bürgermeister

Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 15.06.1999
Hinweis:
Das Betriebsgelände Mühlenstraße 41-47 sowie die Grundstücke Mühlenstraße 49, Nordstraße 3, Weststraße 18 und 42 sowie 50 und 54 sind im Altlastenkataster des Kreises Aachen als Altlastenverdachtsflächen erfaßt. Für den Fall einer Umnutzung sind weitere Untersuchungen erforderlich.
Einzelbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen auf den genannten Grundstücken sind dem Kreis zur Stellungnahme vorzulegen.



RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.0[illegible]990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landsc[illegible]aft (Landschaftsgesetz-LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV.N[illegible] S. 710/SGV NW 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV.NW. S. 382)

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9(1)1 BauGB, § 6 BauNVO
MI — Mischgebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9(1)1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO
GRZ z.B.: 0,4 — Grundflächenzahl
II/III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9(1)2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
Baugrenze

1.4 Verkehrsfläche — § 9(1)11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F+R — Fuß- und Radweg

1.5 Fläche für Versorgungsanlagen — § 9(1)12 BauGB
Elektrizität

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnah[illegible]n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfl[illegible]anzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von B[illegible]umen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Erhaltung: Sträucher — § 9(1)25b BauGB
Erhaltung: Bäume — § 9(1)25b BauGB

1.7 Sonstige Festsetzungen — § 9(7) BauGB, § 1(4) und § 16(5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

2. Kennzeichnungen — § 9(5) Bau[illegible]
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplane[illegible]s geht der Bergbau um
Schacht mit Schutzzone

- **Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahm[illegible] gem. §§ 45 ff Baugesetzbuch**
- **Begründung und textliche Festsetzung sind Bestandteil des Bebauun[illegible]planes**

STADT HERZOGENRA[illegible]H
STADTTEIL KOHLSCHE[illegible]D

Bebauungsplan II/43 **"Mühlenstr[illegible]ße"**
M 1:1000 **Stand August [illegible]**