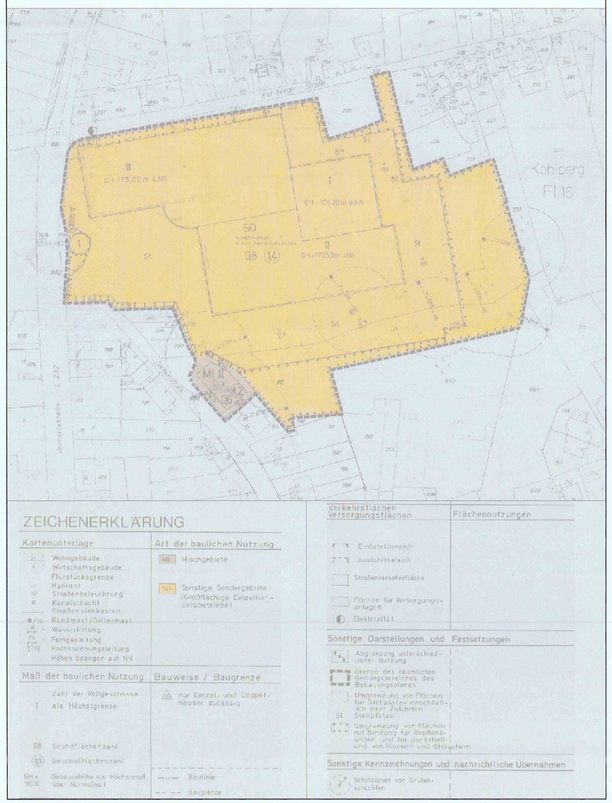
Stadt Herzogenrath

Bebauungsplane I/16 - 1. Änderung "Debetz"

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan I/16 "Debetz"
Maßstab 1:2.000



TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz" gemäß § 13 a BauGB

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der vereinfachten Änderung sind Bestandteil der 1. Änderung gem. § 13 a BauGB des Bebauungsplanes **I/16 „Debetz"**. Die zeichnerischen Festlegungen zum Bebauungsplan bleiben unberührt.

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
1.1 Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO

1.1.1 Ergänzend zu Punkt 1.2.1 sind innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 18.000 m² bis zu einer Größe von max. 2.700 m² folgende bisher unzulässige Betriebe und Sortimente zulässig:

Lebensmittel-Supermarkt mit Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Tabakwaren" (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2) und einem branchenüblichen, dem Kernsortiment sachlich zugeordneten Angebot von nahversorgungsrelevanten Waren des Sortimentsbereichs „Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren" (Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (aus WZ-Nr. 47.75.0),
Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0),
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9).
Sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (270 m² innerhalb der 2.700 m² Verkaufsfläche) zulässig.

1.1.2 Die unter Punkt 1.2.2 festgesetzte Verkaufsfläche für Schuh-, Leder- und Galanterieware wird von 350 m² auf 400 m² erhöht. Die Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² darf nich überschritten werden.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz"

1. Grundlagen des Verfahrens
Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 16.01.2010 eingeleitet. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Lage des Plangebietes
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Straß, im Bereich der Voccartstraße (L232), Kohlberger Straße und der Zechenstraße.

3. Bestand
Der mit Bekanntmachung vom 06.06.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan I/16 „Debetz" trifft für den Bereich der vereinfachten Änderung die Festsetzung Sondergebiet-großflächige Einzelhandelsbetriebe. Bei der bestehenden Bebauung im Sondergebiet handelt es sich um den Möbelmarkt „Debetz" sowie um zwei kleinere Einzelhandelsbetriebe. Gemäß der vereinfachten Änderung vom 17.03.2006 sind innerhalb des Plangebietes auch ein Sport- und Sonnenstudio zulässig. Diese Maßnahme wurde jedoch nie umgesetzt.

4. Ziele und Inhalt der Planung
Auf Grund des deutlich gestiegenen Wettbewerbsdrucks in der Möbelbranche der Region Aachen werden bis zu einer Größe von max. 2.700 m² bei entsprechend gleichgroßer Flächenreduzierung der bisherigen maximalen Verkaufsfläche die bisher zulässigen Sortimente um die nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzt. In einer Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse wurde untersucht, ob der Standort innerhalb des Zentrennetzes der Stadt Herzogenrath die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernehmen kann. Weiter wurde überprüft, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im relevanten Versorgungsbereich übersteigt und ob das Vorhaben mit den Zielvorstellungen des Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen übereinstimmt.
Die Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE hat ergeben, dass der Debetz-Standort städtebaulich integriert und in einer räumlichen Zwischenlage zwischen den zentralen Versorgungsbereichen von Herzogenrath-Mitte und Kohlscheid liegt. Das Debetz-Areal verfügt als einziger Standort mit wohngebietintegrierter Zentrallage innerhalb des Siedlungsbereiches Straß/Kohlberg über eine ausreichende Flächengröße, die die Aufnahme auch großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit ausreichend großer Parkplatzfläche zulässt. Im Umfeld ist eine außergewöhnlich hohe Einwohnerdichte zu verzeichnen. Daher ist der Standort geeignet, innerhalb des Stadtgebiets von Herzogenrath die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums zu übernehmen.
Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

5. Erschließung
Das Plangebiet ist durch die Voccartstraße erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gesichert. Gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Blank/Ambrosius kann die Verkehrszunahme, die sich bei einer veränderten Struktur des Debetz-Möbelhauses ergibt, von den vorhandenen Verkehrsanlagen bewältigt werden.

6. Immissionsschutz
Ein erstes schalltechnisches Gutachten liegt vor. Im Baugenehmigungsverfahren wird das Gutachten weiter konkretisiert und mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abgestimmt.

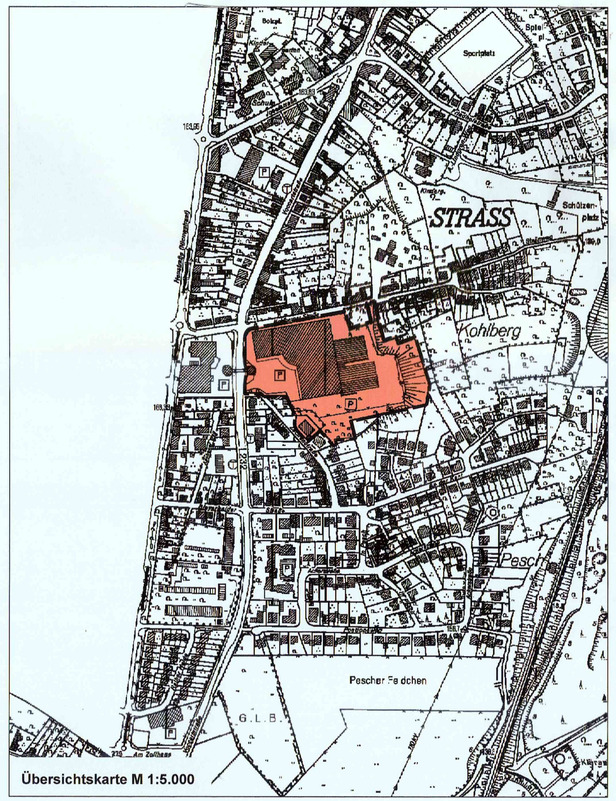
7. Bergbau
Da die baulichen Veränderungen nur innerhalb der bestehenden Gebäude vorgesehen sind, besteht gemäß der Stellungnahme des Ingenieurbüros Heitfeld kein weiterer Handlungsbedarf.

8. ökologischer Ausgleich
Gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

9. Monitoring
Gemäß § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachung zuständigen Behörden. Die Stadt Herzogenrath wird beim Auftreten von akuten Umweltproblemen aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden oder aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen und Maßnahmen durchführen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



Stadt Herzogenrath
Stadtteil Herzogenrath

Bebauungsplan I / 16 -1. Änd.

"Debetz"

Maßstab 1:2.000 Stand 10/2010 Fachbereich 3

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 26.01.2010 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/16 - 1. Änderung „Debetz" aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der Beschluss wurde am 15.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 11.10.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 10.06.2010, in der Zeit vom 23.06.2010 bis 30.07.2010 einschließlich offengelegen. Eine Bürgerversammlung fand am 13.07.2010 statt.

Herzogenrath, den 11.10.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 05.10.2010 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 11.10.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 08.10.2010 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 11.10.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09. Mai 2000 (GV) NW S. 439),

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- textliche Festsetzungen
- Begründung