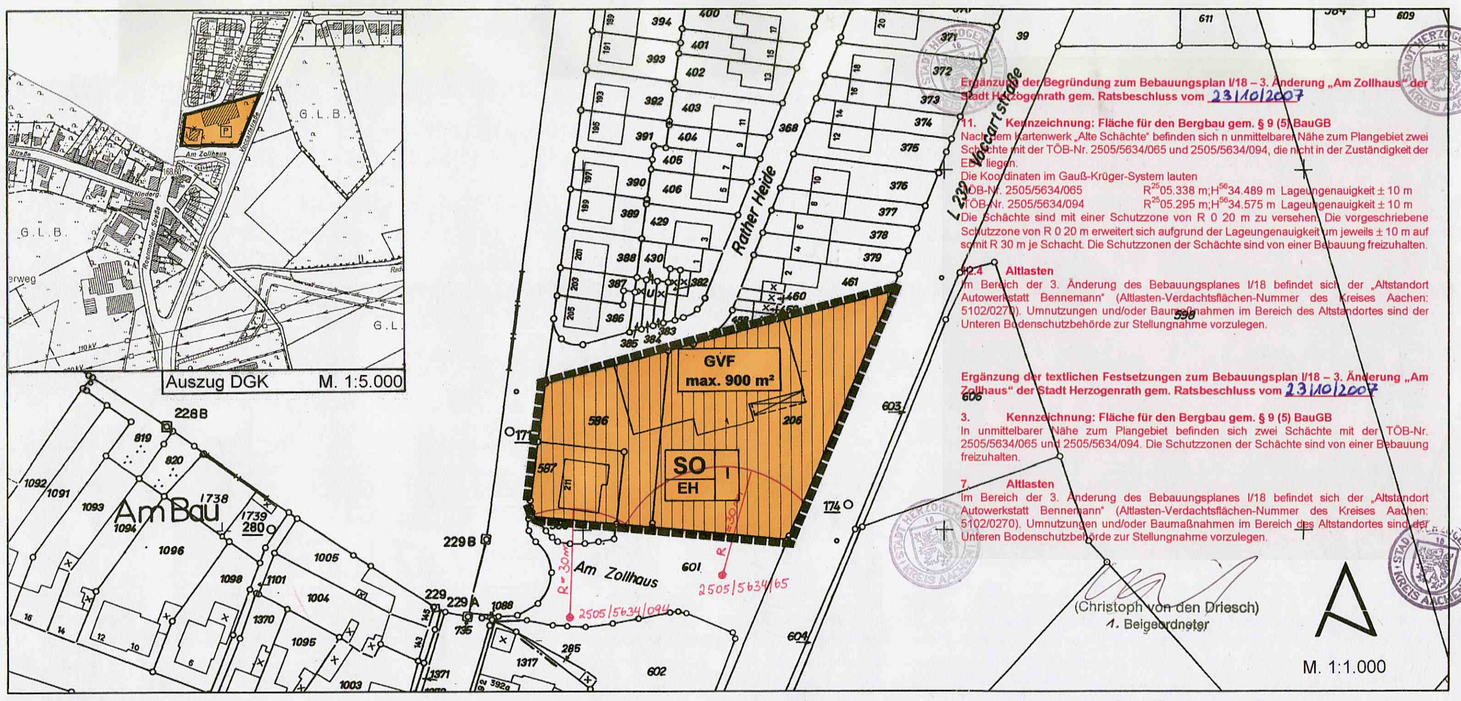
I/18-3. ÄND
AM ZOLLHAUS

STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan I/18 – 3. Änderung „Am Zollhaus“



ZEICHENERKLÄRUNG

Katasterkarteninhalt, Topographie	Art der baulichen Nutzung:		Bestandteile des Bebauungsplanes:	Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit/ohne örtliche(r) Überprüfung angefertigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. AZ: ..... Aachen, den ..... 19.. Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen ..... (Dipl.-Ing. Evers) Kreisvermessungsdirektor
Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Flurstücksgrenze Hydrant Straßenbeleuchtung Kanalschacht Straßensinkkasten Rundmast/Gittermast Wasserleitung Ferngasleitung Hochspannungsleitung 371,35 Höhen bezogen auf NN(z.B.)	SO EH Sondergebiet das dem großflächigen Einzelhandel dient Maß der baulichen Nutzung: GVF max. 900 m² Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 900m² I Zahl der Vollgeschosse	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB Die Fläche des Geltungsbereiches wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.	• textliche Festsetzungen • Begründung	
Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 24.08.2007 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/18 – 3. Änderung „Am Zollhaus“ aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der Beschluss wurde am 27.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Herzogenrath, den 01.10.2007 (Christoph von den Driesch) 1. Beigeordneter ~~Gerd Zimmermann~~ ~~(Bürgermeister)~~	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 24.08.2007, in der Zeit vom 30.08.2007 bis 01.10.2007 einschließlich offengelegen. Herzogenrath, den 01.10.2007 (Christoph von den Driesch) 1. Beigeordneter ~~Gerd Zimmermann~~ ~~(Bürgermeister)~~	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 23.10.2007 als Satzung beschlossen worden. Herzogenrath, den 24.10.2007 (Christoph von den Driesch) 1. Beigeordneter ~~Gerd Zimmermann~~ ~~(Bürgermeister)~~	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 als Satzung in Kraft getreten. Herzogenrath, den 31.10.2007 (Christoph von den Driesch) 1. Beigeordneter ~~Gerd Zimmermann~~ ~~(Bürgermeister)~~	**Rechtsgrundlagen:** • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) • Baunutzungsverordnung(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung • Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Sondergebiet das dem großflächigen Einzelhandel dient gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind nur Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u.ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen [Gänge, Treppen Aufzüge etc.] Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Kundentoiletten) von nicht mehr als 900 m². Dabei dürfen neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche als Randsortimente sonstige Warengruppen angeboten werden.

1.2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Geschoss festgesetzt.

2. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG

Die anfallenden Niederschlagswasser sind der Kanalisation zuzuführen.

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

Die Fläche des Geltungsbereiches wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

Hinweise:

4. Neulasten

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ vom 12.08.1993 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können. Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

5. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199**, 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.

6. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 24.08.2007 zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes I/18 „Am Zollhaus“ eingeleitet. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Lage des Plangebietes

Der Plangebiet liegt in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 15 und wird im Westen durch die “Neustraße”, im Süden durch die Straße „Am Zollhaus“ und im Osten durch die „Voccartstraße, L 232“, die als Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Herzogenrath-Mitte und Kohlscheid verläuft, begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 206, 586 und 587 mit insgesamt 4.262 m².
Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand

Der durch Bekanntmachung vom 04.11.1975 rechtskräftige Bebauungsplan I/18-1. Änderung setzt für den Planbereich Mischgebiet fest. Der mit Verfügung vom 12.08.1999 (Aktenzeichen: 35.2.11-08-08.99) genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Der Landschaftsplan des Kreises Aachen trifft keine Festsetzungen.

Die derzeitige Nutzung erfolgt durch einen Lebensmittel-Discountmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer Verkaufsfläche von 800 m².

4. Anlass und Ziele der Planung

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Einzelhandelsstruktur und damit die Versorgungssituation für die Bürger grundlegend verändert. Ein großer Teil der Waren des täglichen, periodischen und auch langfristigen Bedarfs wird heute in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen „auf der grünen Wiese“ umgesetzt. Die Versorgungslage für die nicht mobilen Gruppen der Bevölkerung wird von Jahr zu Jahr schlechter. In weiten Teilen des ländlichen Raumes können Personen, die nicht über einen Pkw verfügen, nicht mehr leben, ohne fortwährend auf fremde Hilfe angewiesen zu sein.

Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, soll der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt durch die Erweiterung der gegenwärtigen Verkaufsfläche auf max. 900 m² dauerhaft in seinem Bestand gesichert werden. Dies erfolgt im Einklang mit der Gesetzgebung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB fordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die Angesichts der demografischen Entwicklung namentlich auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen besonderen Schutzes bedarf, zu berücksichtigen sind.

Das Vorhaben stellt im Einvernehmen mit dem Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT Aachen) der StädteRegion Aachen einen Ergänzungsstandort für die Nahversorgung in den Herzogenrather Ortslagen Straß/Pannesheide und in den Kerkrader Wohnquartieren westlich der Neustraße dar. In dem fußläufigen grenzüberschreitenden Einzugsbereich (700-m-Radius) ist ein Bevölkerungspotential von ca. 6.300 Einwohnern vorhanden.

Die Landesplanungsbehörde hat die Anpassung des geplanten Vorhabens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Vom Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aus. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der niederländischen Nachbarkommune Kerkrade.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Durch die Festsetzung der Baufläche als „Sondergebiet, das dem großflächigen Einzelhandel dient“, soll der ansässige Lebensmittel-Discountmarkt als ergänzender Nahversorgungsstandort planungsrechtlich gesichert werden.
Zur Sicherung des Planungszieles sind nur Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 900 m² sowie die erforderlichen Stellplätze zulässig. Dabei dürfen neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche als Randsortimente sonstige Warengruppen angeboten werden
Die Verkaufsfläche ist jener Teil der Geschäftsfläche, auf der üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden und die demzufolge üblicherweise auch von den Kunden betreten werden darf. Es zählen dazu die Standflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, die Verkehrsflächen, die Kassen- und Schaufensterzonen und auch Bereiche von Warenpräsentation und Verkauf im Freien. Nicht zu den Verkaufsflächen zählen Flächen für die Lagerhaltung, die für Kunden nicht zugänglich sind, die Sozial- und Sanitärräume fürs Personal, die Verwaltungsräume, die Bereiche der Haustechnik etc. mit den zugehörigen Erschließungsflächen.

Die Festsetzungen wurden gezielt so getroffen, dass nur ein Handelsbetrieb in der Größenordnung und mit dem Sortiment, dass der Planung zugrunde liegt, planungsrechtlich zulässig ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes im Einklang mit dem Städteregionalen Einzelhandelskonzept weder das Sortiment noch die Branche gewechselt werden kann.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen „Am Zollhaus, Voccartstrasse und Neustrasse“ sichergestellt.

7. ökologischer Ausgleich

Gemäß §13 a 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. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

§ 51a LWG ist unbeachtlich, da der Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Die Schmutzwässer und anfallenden Niederschlagswasser werden der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

9. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadt Herzogenrath bzw. durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen.

10. Immissionsschutz

Aufgrund der Ergänzung der vorhandenen Verkaufsfläche des Nahversorgers von derzeit 800 m² auf 900 m² sind höhere Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

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

Unter der Fläche des Plangebietes geht der Bergbau um. Da nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet verlassene Grubenbaue aus oberflächennahem Grundeigentümerbergbau vorhanden sind, sind vom Bauherrn beim Antreffen anormaler Bodenverhältnisse in Abstimmung mit dem Bergamt Düren geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes zu ergreifen.

12. Hinweise

12.1 Neulasten

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ vom 12.08.1993 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können.
Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

12.2 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199**, 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.

12.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

Aufgestellt: Bauleitplanung
Herzogenrath, Mai 2007