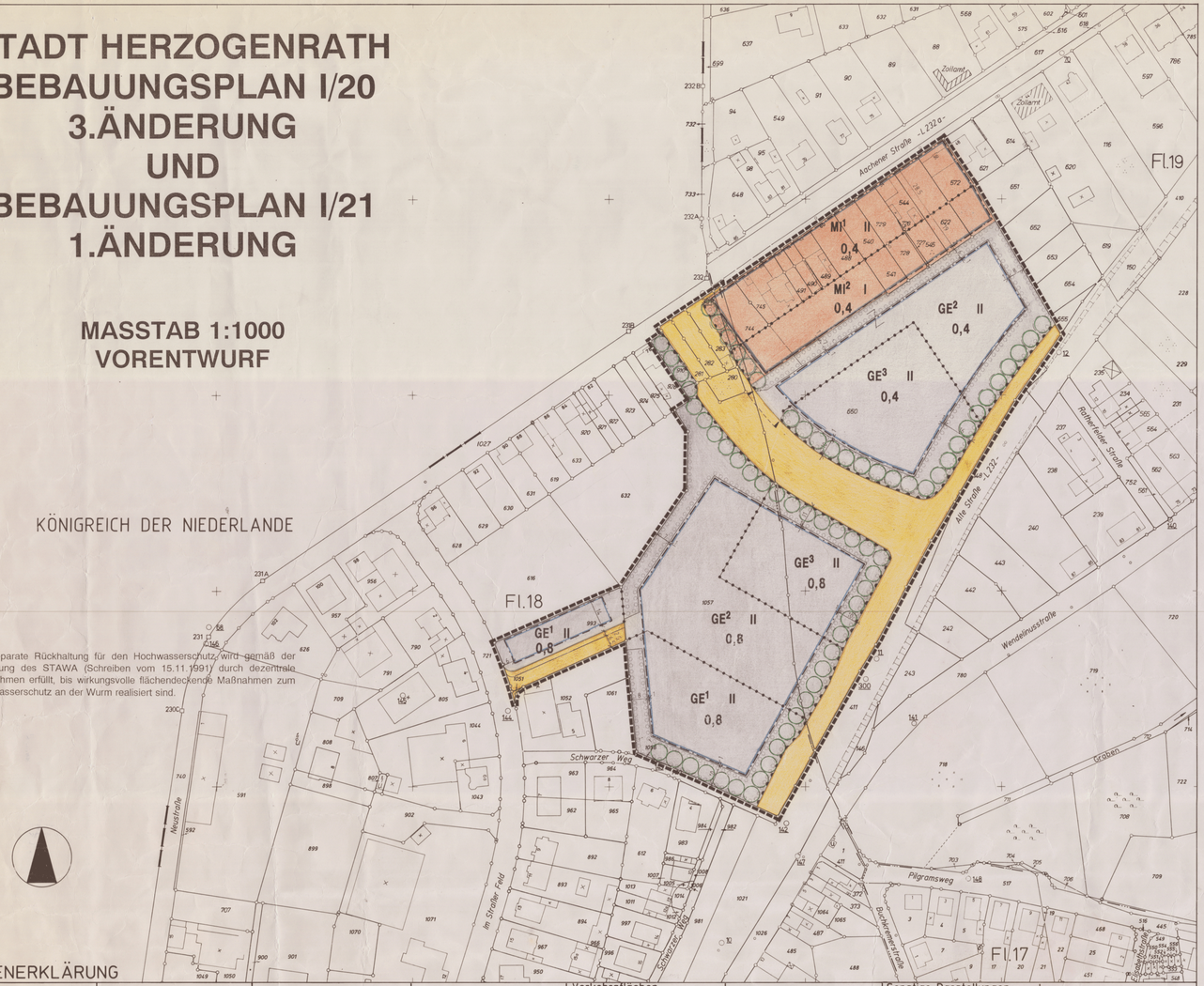
STADT HERZOGENRATH
BEBAUUNGSPLAN I/20
3.ÄNDERUNG
UND
BEBAUUNGSPLAN I/21
1.ÄNDERUNG

MASSTAB 1:1000
VORENTWURF



Die separate Rückhaltung für den Hochwasserschutz wird gemäß der Forderung des STAWA (Schreiben vom 15.11.1991) durch dezentrale Maßnahmen erfüllt, bis wirkungsvolle flächendeckende Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Wurm realisiert sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartenunterlage	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise/Baugrenze	Verkehrsflächen Versorgungsflächen	Flächennutzungen	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
21 Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Flurstücksgrenze Hydrant Straßenbeleuchtung Kanalschacht Straßeneinkkasten Rundmast/Gittermast Wasserleitung Ferngasleitung Hochspannungsleitung Höhen bezogen auf NN	MI¹ Mischgebiet (Gliederung siehe textl. Festsetzungen) GE¹ Gewerbegebiet (Gliederung siehe textl. Festsetzungen)	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl	Baugrenze	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie		Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Einfahrtbereich	Abgrenzung unterschiedl. Teilgebiete des GE oder unterschiedl. Teilgebiete des MI u. Geschossigkeiten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorschlag Baumpflanzung

Die Planunterlage dieser Bebauungsplanänderung/Ergänzung wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt.
Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.
Die Vervielfältigung mit Eintragung

Entwurf und Bearbeitung dieser Änderungen erfolgten durch das Büro RaumPlan, Aachen

Aachen, den 15.01.1997

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 19.09.1989 gem. § 2 und § 13 BauGB beschlossen, die 3. Änderung des BP Nr. I/20 und 1. Änderung des BP Nr. I/21 aufzustellen

Den Eigentümern, der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen/Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Diese 3. Änderung des BP Nr. I/20 und 1. Änderung des BP Nr. I/21 ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom **26.06.1997** als Satzung beschlossen worden.

Gem. § 233 BauGB wird dieser Bebauungsplan nach dem z.Zt. gültigen Baugesetzbuch, Rechtsstand 01.01.1998, gem. Ratsbeschluß vom 07.05.1998 abgeschlossen.

Herzogenrath, den 02. Sep. 1998

Die Bekanntmachung des Ortes und der Zeit der Auslegung der 3. Änderung des BP Nr. I/20 und 1. Änderung des BP Nr. I/21 gem. § 10 BauGB ist am **13.08.1998** erfolgt.

Es gelten das Baugesetzbuch vom 08.12.1986, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, sowie für die gestalterischen Festsetzungen der § 81 der Landesbauordnung in der Fassung

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, gemäß BauONW in der Fassung vom 07.03.1995 sowie gem. PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1991.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im MI^1 und MI^2 nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Folgende im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 im MI^2 zusätzlich ausgeschlossen:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsanlagen zulässig, deren Schallemissionen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE^1 50 dB (A) tags
45 dB (A) nachts
GE^2 55 dB (A) tags
50 dB (A) nachts
GE^3 60 dB (A) tags
55 dB (A) nachts

Folgende im GE nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im GE¹, GE² und GE³ nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Teil A Nr. 1-10 und Teil B Nr. 1-5 gemäß Anlage 1 zum Einzelhandelserlaß NRW vom 20.06.1996
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die in den einzelnen Teilgebieten zulässigen Nutzungen sind gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

2. Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.1 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6.000qm Hecken und Feldgehölze aus bodenständigen Gehölzen entsprechend der Artenliste anzulegen. Der Laubgehölzanteil beträgt mehr als 70%, der Pflanzabstand 1x1m.
Desweiteren sind auf der gekennzeichneten Fläche 260qm Extensivrasen mit Staudenrabatten und Bodendeckerpflanzungen einzubringen.
Darüberhinaus sind innerhalb der gekennzeichneten Linie insgesamt 76 Laubbäume entsprechend der Artenliste mit einem Stammdurchmesser von mindestens 7cm gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes ist pro 300qm Grundstücksfläche inklusive der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20cm gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 81 BauONW)

3.1 Innerhalb des MI sind die Beilge befestigter Flächen wie Terrassen, Erschließungswege und Garagenzufahrten derart anzulegen, daß der Abflußbeiwert der Regenwasserversickerung ≤ 0,7 beträgt.

3.2 Die Außenanschlußflächen der baulichen Anlagen des Gewerbegebietes sind in einem Umfang, der mindestens 10% der Außenanschlußflächen entspricht, zu begrünen. Dabei sind die standortgerechten Arten der Artenliste zu verwenden.

3.3 Die Dachflächenwässer der Gebäude, die im Geltungsbereich des Mischgebietes neu errichtet werden, sind innerhalb des Gebietes zu versickern.
Die Dachflächenwässer der Gebäude im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind der Kanalisation zuzuführen.

4. Fläche für den Bergbau
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

5. Befreiungen
(§ 31 Abs. 2 BauGB)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

ARTENLISTE

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Gemeine Rainweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus malus	Wildapfel
Quercus petraea	Traubeneiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus acuparia	Eberesche
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Echte Weinrebe

BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan I/20 3. Änderung und I/21 1. Änderung umfaßt ein südwestlich an den Ortskern Herzogenrath angrenzendes Gebiet von 4,1 ha Größe.
Das Gebiet wird begrenzt
- im Nordwesten durch die Aachener Straße
- im Südwesten durch den Schwarzen Weg
- im Südosten durch die ursprüngliche Begrenzung der Alten Straße
- im Nordosten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 650 und 572.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch eine ungegliederte Ackerfläche ohne landschaftliche Strukturelemente geprägt. Entlang der Aachener Straße befindet sich eine teils in offener, teils in geschlossener Bauweise zweigeschossig errichtete Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung.

1.3 Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den unbebauten Teil des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft und die nordwestlich gelegene Bebauung entlang der Aachener Straße als gemischte Baufläche dar.
Die westlich an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen entlang der Straße "Im Straßer Feld" werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen, die südlich angrenzenden Flächen entlang der Straße "Im Straßer Feld" als gemischte Bauflächen dargestellt.
Die östlich angrenzenden Flächen entlang der Alten Straße werden im Norden als Wohnbauflächen und im Süden als gemischte Bauflächen ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert.

2. Ziele der Planung

Durch den Neubau der L 223n ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich des Bebauungsplanes geteilt und in ihrer bisherigen Nutzung beeinträchtigt worden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.
Die Stadt Herzogenrath beabsichtigt, vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich den Innenbereich zu entwickeln und damit die vorhandene Erschließung optimal zu nutzen. Ein weiteres Ziel ist die behutsame Mischung unterschiedlicher Nutzungen, um einseitige Siedlungsstrukturen zu vermeiden. Aus diesen Gründen wird für den vorliegenden Bebauungsplan die vorrangige Nutzungsart Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet auch eine eventuelle Nutzung als Bauhof.
Das zukünftige Gewerbegebiet ist derart zu gliedern, daß eine Lärmbelästigung angrenzender Nutzungen vermieden wird.
Ein weiteres Ziel ist die Herstellung einer Grünvernetzung der nordwestlich und südöstlich angrenzenden Landschaftsräume. Das zukünftige Gewerbegebiet liegt an einer Engstelle des Stadtraumes und ist insofern für die Funktion eines ökologischen Verbindungsgliedes prädestiniert. Daraus resultiert eine weitestgehende Eingrünung des Gewerbegebietes und die Fassung des Straßenraumes durch landschaftliche Strukturelemente.
Als weiteres Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Straßenerweiterung der L 232 und des Neubaus der L 223n zu nennen.

3. Planungskonzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung entlang der Aachener Straße mit der Festsetzung Mischgebiet und entlang des Schwarzen Weges mit der Festsetzung Gewerbegebiet an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens generell nicht zulässig.
Für das südöstlich gelegene Teilgebiet des Mischgebietes werden die allgemein zulässigen Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung durch das angrenzende Gewerbegebiet zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt insgesamt gewahrt.
Für das Gewerbegebiet sind aufgrund des nordwestlich angrenzenden Mischgebietes und der nördlich gelegenen Wohnbauten die anstehenden Nutzungskonflikte planerisch zu bewältigen. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmemissionen wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften in drei Abschnitte gegliedert. Für jedes Teilgebiet wird ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Der Bereich mit den größten Lärmemissionen wird entlang der vorbelasteten Alten Straße vorgesehen.
Die möglichen Geruchsemissionen einzelner Betriebe und Anlagen werden im Einzelfall beurteilt. Hier hat der jeweilige Betreiber per Einzelnachweis die Unbedenklichkeit des Betriebes oder der Anlage nachzuweisen.
Zur Erhaltung der vorhandenen Versorgungsstruktur des Herzogenrather Zentrums werden Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten A und B gemäß Einzelhandelserlaß NRW im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im zukünftigen Gewerbegebiet nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und die Geschoßzahl des Mischgebietes orientieren sich an dem nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Bestand.
Die Grundflächenzahl 0,4 des nordöstlich gelegenen Teilabschnittes des Gewerbegebietes orientiert sich zum einem am Bestand, zum anderen an der Tatsache, daß hier aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet an der Alten Straße und dem Mischgebiet an der Aachener Straße ein erhöhter Lärmschutz notwendig wird.
Die Grundflächenzahl 0,8 des südwestlich gelegenen Teilabschnittes des Gewerbegebietes berücksichtigt die unmittelbare Nachbarschaft des westlich angrenzenden Gewerbegebietes mit der gleichen GRZ. Die durchgehende Festsetzung einer Zweigeschossigkeit ermöglicht eine weitestgehende Einbettung in das umgebende Grün.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den bebauten Flächen des Mischgebietes wird der Bestand durch die großzügige Umfahrung mit einer durchgehenden Baugrenze gesichert. Dadurch werden in ausreichendem Maße Erweiterungen und Baulückenschließungen ermöglicht. Zusätzlich werden im südöstlichen Teilgebiet eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten angeboten, die jedoch in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.
Die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen des zukünftigen Gewerbegebietes orientieren sich an dem Umstand, daß nach § 25 Abs.2 des Straßen- und Wegegesetzes die Zustimmung der Straßenbaubehörde zu baulichen Anlagen versagt werden kann, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf einer freien Strecke einer Landstraße zu erwarten sind. Der Landschaftsverband beharrt hier auf die nach dem Gesetz in der Fassung vom 01.08.1983 notwendige Anbauverbotszone von 20m.
Auf diese Anbauverbotszone wird entlang der Planstraße L223n seitens des Landschaftsverbandes Rheinland mit Schreiben vom 29. April 94 verzichtet, so daß hier ein geringerer Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand ermöglicht wird.
Insgesamt wird auf eine enge Fassung der Baugrenzen verzichtet, weil so eine weitestgehende Gestaltungsfreiheit in der Lage der baulichen Anlagen gegeben ist und das Gewerbegebiet durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen abgeschirmt wird.

3.4 Erschließung

Die Verkehrsflächen der L 232 und L 223n wurden auf der Grundlage des Straßenausbauentwurfes des Ingenieurbüros AGEVA Aachen festgesetzt.
Die Erschließung des südlichen Teiles des Gewerbegebietes erfolgt über einen Straßenstich zur Straße 'Im Straßer Feld',die Erschließung des nordöstlichen Teils über eine mögliche Zufahrt zur L 223n.
Die Stadtverwaltung sieht in dieser Zufahrt die einzige Möglichkeit, das Gewerbegebiet fahrtechnisch gut zu erreichen und jede Lärmbeeinträchtigung der Wohnlagen im angrenzenden Mischgebiet auszuschließen. Weitere Anbindungen werden entsprechend dem Landschaftsverband ausgeschlossen, weil die Strecke insgesamt einem ungehinderten Durchgangsverkehr dient und weitere Zufahrten eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs erwarten lassen würden.

Grünordnung

3.5.1 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Hecken

Die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinien dient neben dem notwendigen landschaftsökologischen Ausgleich der großräumigen Grünvernetzung und der weitestgehenden Fassung des Straßenraumes und des Gewerbegebietes durch Bäume und Hecken und dem Lärmschutz gegenüber benachbarten Nutzungen.

3.5.2 Begrünung

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung dient der Einbettung des Gewerbegebietes in die zukünftigen Bepflanzungen und der optischen Reduzierung der großen Bauvolumina.

3.5.3 Einschränkung der Versiegelung

Die wasserdurchlässige Ausführung der Terrassen, Wege und Zufahrten innerhalb des MI dient ebenso wie die Festsetzung, Dachwässer zu versickern, der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück gemäß § 51a LWG.
Eine Versickerung der Dachflächenwässer des Gewerbegebietes ist laut Aussage des STUA gemäß Entwurf des Runderlasses des MURL zum Landeswassergesetz § 51 a vom 18. Juli 1996 nicht möglich, soweit nicht nachgewiesen werden kann, daß die Vorbelastung nicht größer ist als bei Wohngebäuden. Das Wasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

3.5.4 Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahmen dienen neben dem Ausgleich der Ackerflächen, die für den Straßenbau und das Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden, dem Ausgleich des Defizites des Bebauungsplanes (41 Grünstraße.
Auf der Grundlage der Bestandserhebung des landschaftspflegerischen Begleitplanes des Büros Cremer, aufgestellt im Juni 1992 und ergänzt im September 1993, wurde ein vereinfachtes Bewertungsverfahren des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.
Gemäß der Bewertung gilt der Eingriff nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen. Es sind keine nachhaltigen ökologischen Schäden für den Naturhaushalt zu erwarten.
Eine zusätzliche Kompensation entsteht durch die Begrünung der Gewerbebauten und durch die graxierende Verbesserung des Landschaftsbildes.

3.6 Lärmschutz

Das Lärmschutzgutachten des Forschungsinstitutes FIGE GmbH Herzogenrath vom 09.09.1993 empfiehlt in seiner ursprünglichen Fassung aus schalltechnischen Gründen eine Erschließung des Grundstückes von der L 223n aus. Dies wird jedoch vom Landschaftsverband ausgeschlossen, so daß letztendlich eine Erschließung über die Aachener Straße bzw. über die Straße "Im Straßer Feld" bevorzugt wird.
In der Überarbeitung des Gutachtens vom 20.01.1997 wird eine Gliederung des zukünftigen Gewerbegebietes auf der Grundlage des maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegels vorgenommen. Dieser Empfehlung wird durch die getroffenen Festsetzungen entsprochen.
Eine weitere Reduzierung der Lärmemissionen ist durch die Ausweisung der tiefen Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Hecken am Rande des Gewerbegebietes zu erwarten.

3.7 Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf in die Haushaltsplanung der Gemeinde eingestellt.