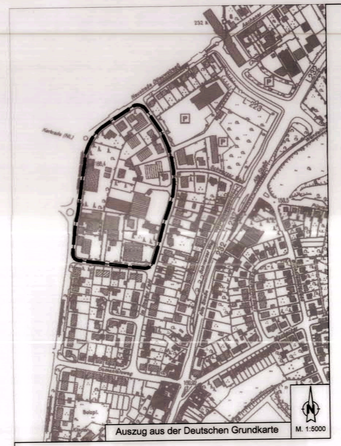
Textliche Festsetzung
Siehe Ordner
63 11 20

I/20-5.Änd.
Straßer Feld

Bebauungsplan I/20 "Straßer Feld"
5. Änderung





Auszug aus der Flurkarte
Gemarkung Herzogenrath, Flur 18
M. 1:2000

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 20.05.2008 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/20 - 5. Änderung „Straßer Feld" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 12.04.2011
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.05.2008 die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Bürgerversammlung wurde am 21.04.2010 durchgeführt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2010 um frühzeitige Stellungnahme gebeten.

Herzogenrath, den 12.04.2011
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 hat gem. § 3 (2) BauGB - entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am 25.11.2010 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.12.2010 - in der Zeit vom 13.12.2010 bis einschließlich 14.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 12.04.2011
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 hat gem. § 4a (3) BauGB - entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am 27.01.2011 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.01.2011 - in der Zeit vom 14.02.2011 bis einschließlich 28.02.2011 erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 12.04.2011
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates am 12.04.2011 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 12.04.2011
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 ist gem. § 10 (3) des BauGB am 19.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden und am 20.04.2011 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 20.04.2011
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 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).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

GEMEINDEORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV NW S. 380).

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Satzung
Begründung

Satzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" - Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - besteht aus der nachfolgenden Satzung:

Auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes v. 28.10.2008 (GV. NRW S.644)

hat der Rat der Stadt Herzogenrath in seiner Sitzung am XXXXXXXX den folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Westen und Nordwesten von der Neustraße, im Nordosten und Osten von der Straße Im Straßer Feld und im Süden von der Straße An der Rennbahn.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" ist in der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000 und der entsprechenden Flurkarte im Maßstab 1:2000 kartographisch bestimmt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt des Bebauungsplanes

1. Zur Ordnung und planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Kohlscheid der Stadt Herzogenrath und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Kohlscheid werden die in § 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen, bzw. gemäß dem Bestand ausnahmsweise zugelassen.

2. Anpassung an die Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung vom 23.01.1990 (s.o.).

3. Zu dieser Satzung gehört die rechts stehende Begründung.

§ 3
Ausschluss von Nutzungen

Im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 wird gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der "Herzogenrather Liste 2009 zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente" nicht zulässig.

Die "Herzogenrather Liste 2009 zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente" ist als Anhang beigefügt (siehe rechte Spalte).

§ 4
Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" - Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes v. 28.10.2008 (GV. NRW S.644)

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 20.05.2008 zur Aufstellung der 5. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" eingeleitet. Das Verfahren wird gemäß § 2 (1) BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Westen und Nordwesten von der Neustraße, im Nordosten und Osten von der Straße Im Straßer Feld und im Süden von der Straße An der Rennbahn. Die Gesamtfläche beträgt 4,14 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 "Straßer Feld" ist in der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000 und der entsprechenden Flurkarte im Maßstab 1:1.500 kartographisch bestimmt und Bestandteil der Satzung.

3. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen geprägt durch verschiedene Gewerbebetriebe wie der Metallverarbeitung, dem Betrieb eines Dachdeckers, eines Fließenlegers, einer Schreinerei und einer Spedition mit mehreren großen Hallen. Darüber hinaus befinden sich hier ebenso Wohnhäuser, die zumeist den Betrieben zugeordnet sind.

Da es sich hier um einen textlichen Bebauungsplan handelt, der lediglich die Entwicklung des Einzelhandels in seinem Geltungsbereich regeln soll, werden hierüber hinaus keine weiteren Festsetzungen getroffen. Daher sind auch weitergehende Untersuchungen etwa zu Umweltbelangen, ökologischem Ausgleich, Beseitigung von Niederschlagswasser, Immissionsschutz, Altlasten, technischer Infrastruktur etc. nicht erforderlich.

Es ergibt sich ebenso, dass - da Umweltbelange nicht betroffen sind - eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind und das gem. § 4c BauGB erforderliche Monitoring entfällt.

4. Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Ausgangssituation

Am 22.08.2007 wurde bei der Stadt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes mit Backshop, maximal 799 m² Verkaufsfläche, und 45 Stellplätzen auf dem bereits bebauten Grundstück Neustraße 1-3 eingereicht. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes I/20, der bereits 1969 aufgestellt wurde. Er setzt hier Gewerbegebiet fest, Festsetzungen zum Einzelhandel sind nicht vorhanden.
Grundsätzlich bestehen planungsrechtlich gegen dieses Vorhaben keine Bedenken, auch wenn die Häufung von Discountern entlang der Landesgrenze als nicht unproblematisch
angesehen wird. Da es sich hier um einen Grundversorger unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit handelt, hat die Verwaltung am 02.01.2008 diese Voranfrage positiv beschieden.
Am 28.03.2008 wurde nunmehr der auf dieser Bauvoranfrage basierende Bauantrag für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und 97 Stellplätzen gestellt. Zeitgleich wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Fachmärkten, maximal 799 m² Verkaufsfläche und 27 Stellplätzen auf selbem Grundstück eingereicht. Die zwei Fachmärkte werden im Antrag als Fachmarkt Drogerie und Fachmarkt Haushaltswaren definiert.

Werden Bauvoranfrage und Bauantrag gesamt betrachtet, wird hier die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf addiert rund 1600 m² Verkaufsfläche in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet beantragt. Einer solchen Ansiedlung jedoch widersprechen grundsätzlich die Empfehlungen, die das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath, BBE Unternehmensberatung, Mai 2007, der Stadt Herzogenrath gibt. Demnach wird u.a. empfohlen, „.... Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt." In der ebenso in diesem Konzept dargestellten Herzogenrather Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente werden hier explizit Lebensmittel, Drogerieartikel und Haushaltswaren als nahversorgungsrelevant aufgeführt.

Ausgesprochenes Ziel dieser v.g. Empfehlung ist die Stärkung, Sicherung, Stabilisierung und Förderung der exakt definierten zentralen Versorgungsbereiche Herzogenraths, dem Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte und der Stadtteilzentren Kohlscheid und Merkstein.

Darüber hinaus werden in v.g. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath zwei Bereiche in Merkstein und Kohlscheid als Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung vorgeschlagen. Der betroffene Bereich an der Neustraße wird jedoch nicht als prädestinierte Nahversorgungslage dargestellt.

Auch das Städteregionale Einzelhandelskonzept der Städteregion Aachen stellt die besondere Bedeutung heraus, dass die Kommunen die Bauleitplanung zur Steuerung ihres Einzelhandels an den Kriterien dieses Konzeptes ausrichten sowie Nutzungsänderungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in allen Fällen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes verbinden sollen. Demnach ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit, „alte" Bebauungspläne auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 zu überprüfen und ggf. umzustellen.

Herzogenrather Liste 2009 Anhang
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (aus WZ-Nr. 47.11) Fachhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (aus WZ-Nr. 47.75.0) Drogerieartikel ohne Reinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73.0)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0) Zeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (aus WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (aus WZ-Nr. 47.71.0)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0), bespielte Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42.0), Elektrische Haushaltsgeräte (WZ-Nr. 47.54.0) Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltsartikeln, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelbedarf (aus WZ-Nr. 47.65.0) Kunstgewerbliche Erzeugnisse (aus WZ-Nr. 47.78.3)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

Nach: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath, Seite 71
Eigene Zusammenstellung der Sortimente im Rückgriff auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Stadt Herzogenrath

5. Änderung des Bebauungsplanes I/20 - "Straßer Feld"

Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Bauleitplanung
Stadt Herzogenrath

April 2011