TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz“

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der vereinfachten Änderung gem. § 13 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

Ergänzend zu Punkt 1.2.3 sind Sport- und Sonnenstudios bis zu einer Größe von max. 3.000 m² bei entsprechend gleichgroßer Flächenreduzierung der maximalen Verkaufsfläche gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz“ zulässig.

2. Immissionsschutz

Gemäß Schallschutzgutachten GA 2006/204 darf das Sport- und Fitnessstudio nur in der Tagzeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben werden.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz“

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, jeweils in den derzeit geltenden Fassungen. Das Planverfahren wurde durch den Änderungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 06.07.2004 eingeleitet.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da somit auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ist die Voraussetzung für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 BauGB gegeben.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Straß, im Bereich der Voccartstraße (L232), Kolberger 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.

4. Ziele und Inhalt der Planung

Auf Grund der wachsenden Anzahl von Sporttreibenden und dem damit verbundenen größeren Flächenbedarf des Fitness-Studios sowie dem erhöhten Bedarf an PKW-Stellplatzflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes I/19 1.-Änderung „Media-Markt wird durch die vereinfachte Änderung eine Verlagerung des vorhandenen Sportstudios auf die andere Straßenseite der Voccartstraße in den Gebäudekomplex der Fa. Debetz ermöglicht. Durch den Flächentausch kann die leerstehende Gewerbeeinheit der ehemaligen Fa. Aldi mit einer größeren Anzahl vorhandener Stellplätze einer veränderten Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wie z.B. die maximalen Größen der Verkaufsflächen bleiben von der vereinfachten Änderung unberührt.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Voccartstraße erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gesichert.

6. Immissionsschutz

Gemäß Schallschutzgutachten GA 2006/204 und der Stellungnahme des StUA bestehen gegen die Planung im immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass das Sport- und Fitnessstudio nur in der Tagzeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben wird und zur Nachtzeit keine Aktivitäten stattfinden.