STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN

I/56 „Bicherouxstraße“

1. Änderung



Textliche Festsetzungen,
Hinweise
und
Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan I/56 „Bicherouxstraße“ bleiben unberührt und sind Bestandteil der 1. Änderung.

HINWEISE

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehende durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührenden Bauteilen“ und ggfs. der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

BEGRÜNDUNG

1. Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath vom 10.02.2022 eingeleitet. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird das Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Generell besteht bei Bauleitplanverfahren gem. § 2 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden jedoch keine über den Ursprungsbebauungsplan I/56 „Bicherouxstraße“ hinausgehenden Umweltauswirkungen hervorgerufen, da eine bestehende Höhenfestsetzung in der Lage angepasst wird. Es wird daher auf den Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans verwiesen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich nördlich der Innenstadt im Stadtteil Herzogenrath. Es grenzt im Westen an die Bicherouxstraße und im Norden an die von der Bicherouxstraße abzweigende neue Planstraße in das neue Gewerbegebiet Bicherouxstraße. Südlich befindet sich die gewerbliche Bebauung und weiter das ehemalige Betriebsgelände der Nadelfabrik Schmetz an der Bicherouxstraße.

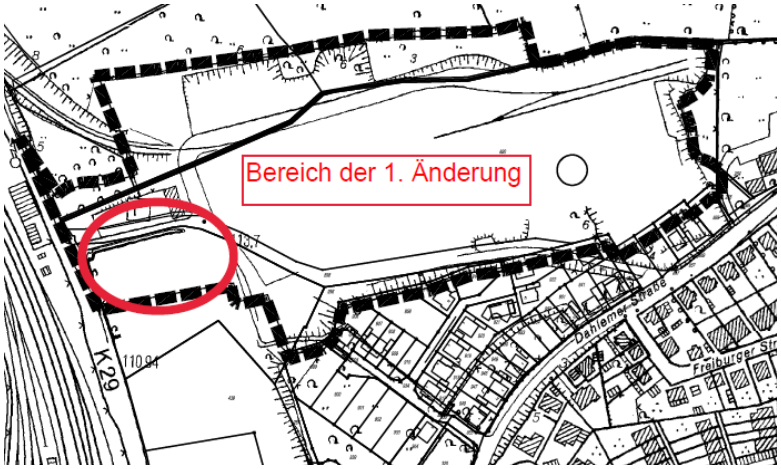


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans I/56 „Bicherouxstraße“ und Bereich der 1. Änderung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind zeichnerisch festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Der übrige Geltungsbereich des Ursprungsplanes I/56 wird nicht geändert, da für diese Bereiche kein Planerfordernis vorliegt.



Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung

3. Bestand

Der seit 07.02.2019 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan I/56 „Bicherouxstraße“ trifft für den Bereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet
- Gebäudehöhen: 121,0 m NHN / 124,0 m NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 10 m bzw. rd. 12 m über dem gewachsenen Boden)
- Grundflächenzahl: 0,8
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze (siehe Planzeichnung)
- Grünordnerische Festsetzungen: Begrünung der nicht überbaubaren GE-Flächen
- Anforderung an die Gestaltung: Flachdach bzw. bis 10° flachgeneigtes Dach; Dachbegrünung

4. Ziel und Inhalt der Planung

Der Ursprungsplan I/56 „Bicherouxstraße“ setzt für den westlichen, an der Bicherouxstraße gelegenen Teil des Baufensters eine maximale Gebäudehöhe von 121,0 m NHN und im östlichen Teil eine maximale Gebäudehöhe von 124,0 m NHN fest. Zielsetzung dieser Höhengliederung war es, entlang der Bicherouxstraße eine möglichst einheitliche Gebäudefront, die sich an den Bestandsgebäuden der ehemaligen Nadelfabrik Schmetz orientiert, zu gewährleisten. Für den Bereich zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans I/56 und den Bestandsgebäuden Schmetz, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wurde aus diesem Grund eine Leitlinie mit gestalterischen Vorgaben erarbeitet.

Aufgrund einer geplanten Gewerbeansiedlung an der Bicherouxstraße u.a. im Planbereich der 1. Änderung ist eine Anpassung der Höhenfestsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Da diese Anpassung der städtebaulich begründeten Höhenstaffelung die Grundzüge der Planung betrifft, ist eine Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Das architektonische Konzept der geplanten Gewerbeansiedlung sieht zum einen die Errichtung von Produktionshallen entlang der Bicherouxstraße vor, die weitgehend außerhalb des Planbereichs liegen und nach § 34 BauGB und der dort geltenden Gestaltungsrichtlinie zu beurteilen sind. Zum anderen ist innerhalb des Änderungsbereichs der Verwaltungstrakt des Gewerbebetriebes mit einem Staffelgeschoss vorgesehen. Mit der Lage am Kreisverkehr Bicherouxstraße / Planstraße in das neue Gewerbegebiet stellt der Verwaltungstrakt sowohl eine Visitenkarte für den neuen Gewerbebetrieb als auch ein attraktives Entree für den Ortseingang dar.

U.a. aufgrund des ansteigenden Geländes entlang der Planstraße in das Gewerbegebiet und damit verbundenen entwässerungstechnischen Aspekten muss das Verwaltungsgebäude mit Staffelgeschoss etwas höher liegen. Dies hat zur Folge, dass das zurückversetzte Staffelgeschoss mit der geplanten Attikahöhe von 122,75 m NHN auf einer Länge von rd. 20 m die maximal zulässige Gebäudehöhe von 121,00 m NHN überschreitet.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht daher die Verschiebung und geringe Drehung der zeichnerischen Festsetzung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen um rd. 20m in Richtung Bicherouxstraße (Westen) vor. Aus Sicht der Verwaltung wird die städtebauliche Grundkonzeption sowohl des Bebauungsplans als auch der Leitlinien für die Bebauung der Bicherouxstraße nicht beeinträchtigt.

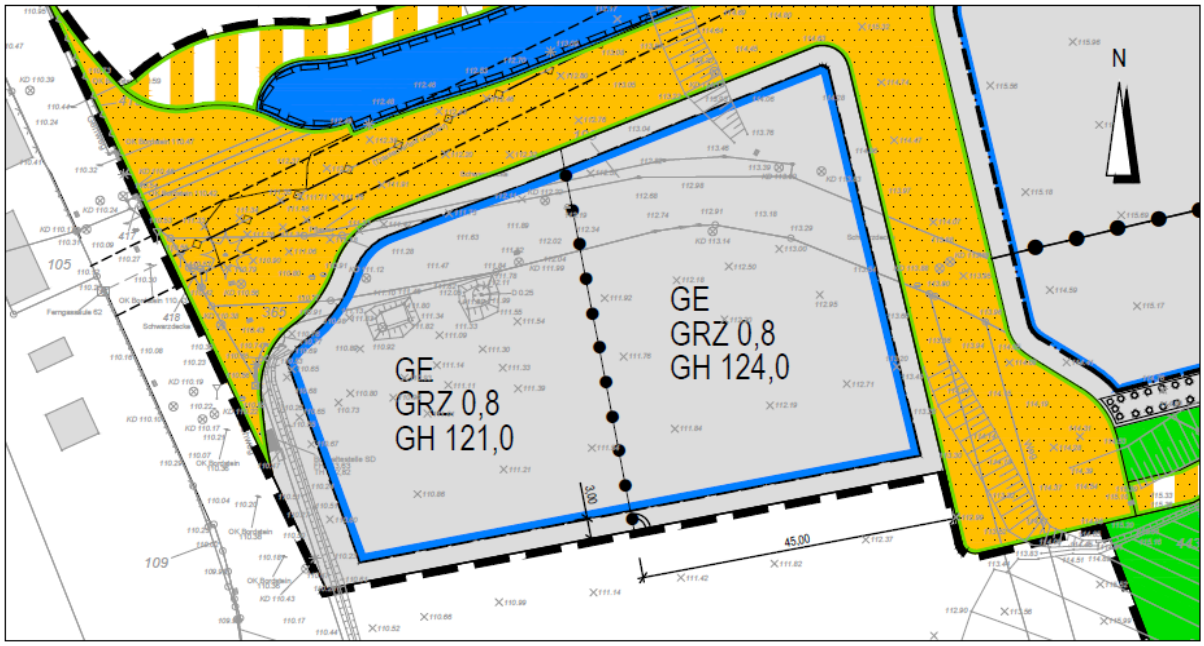


Abb. 3: Bisherige Festsetzungen im Planbereich

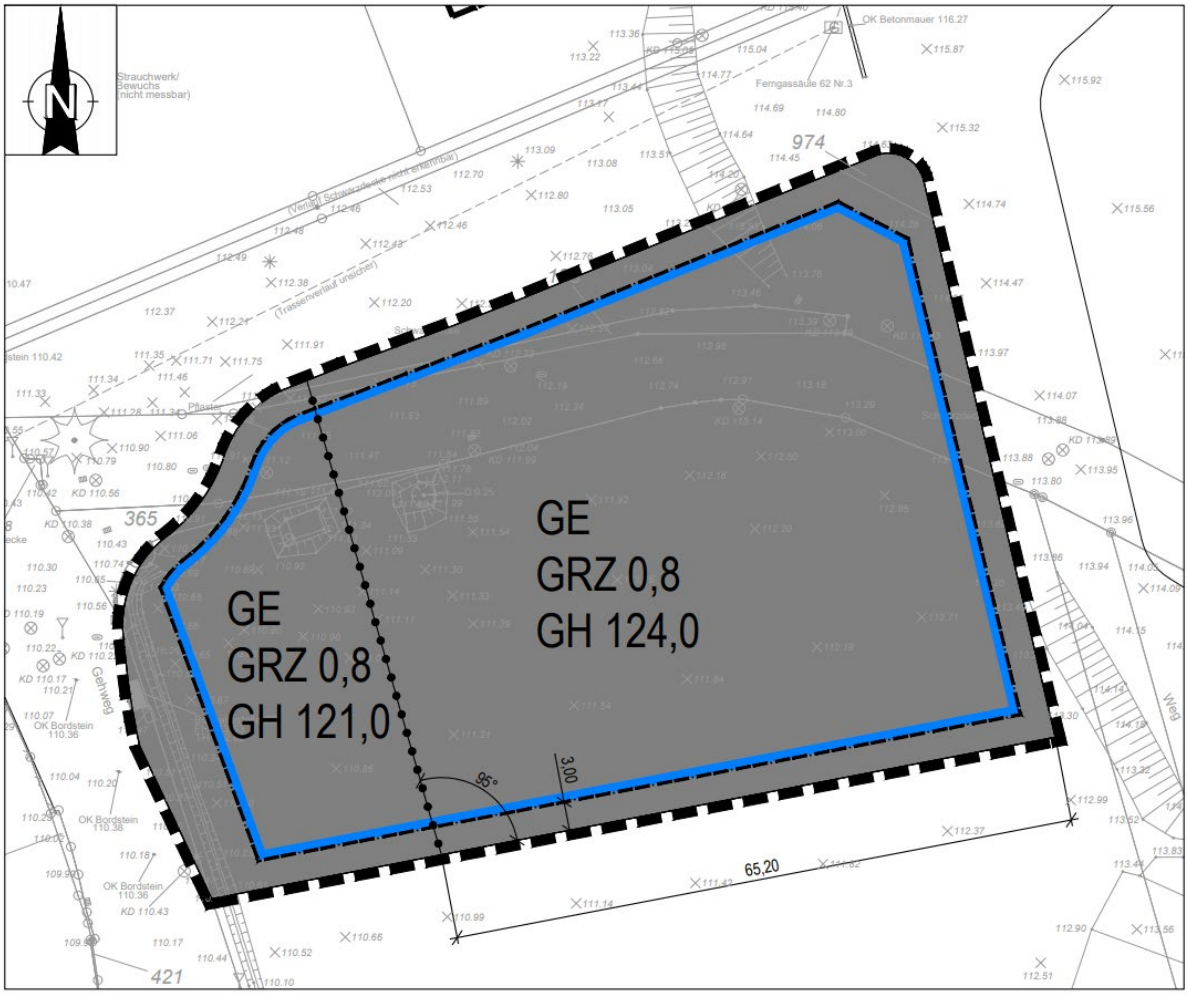


Abb. 4: 1. Änderung des Bebauungsplans I/56 „Bicherouxstraße“

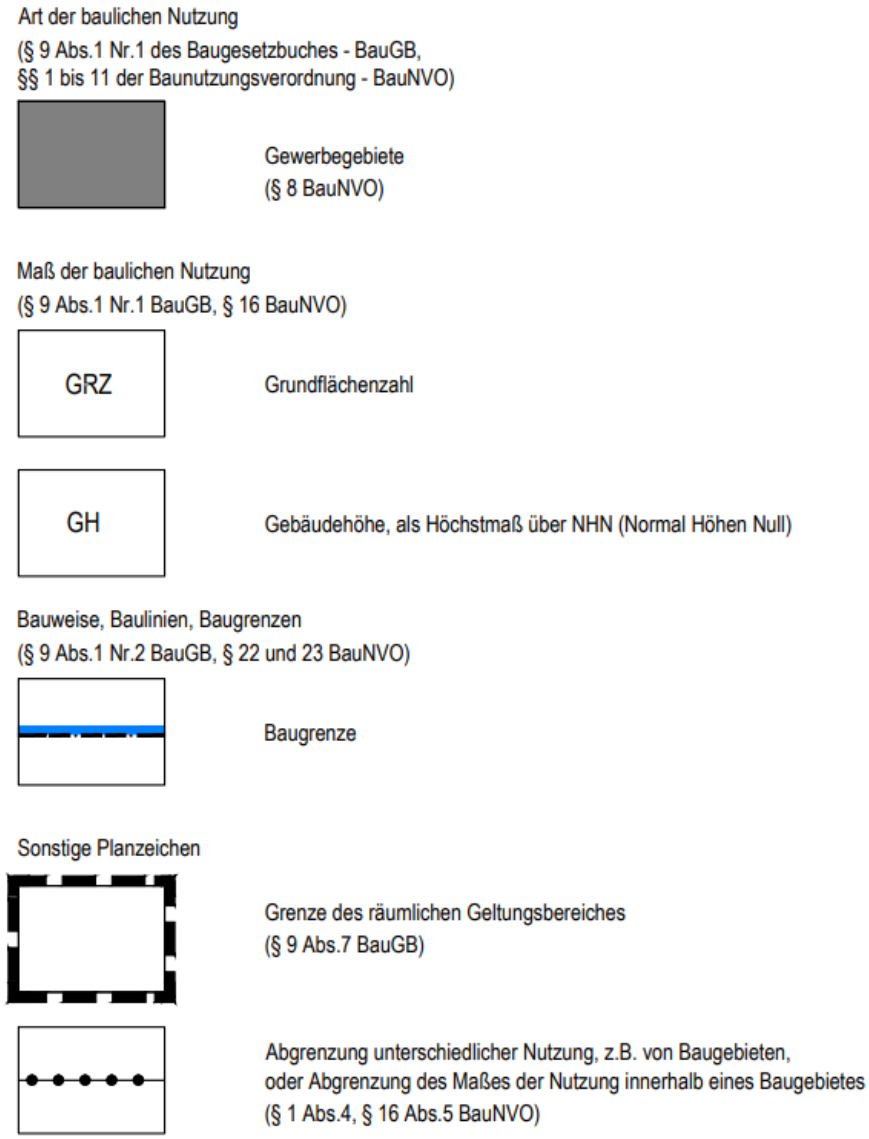


Abb. 5: Legende zur Planzeichnung

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans I/56 „Bicherouxstraße“ bleiben von der 1. Änderung unberührt. Lediglich die überbaubare Fläche wurde im nordöstlichen Geltungsbereich geringfügig angepasst, da sich in diesem Eckbereich bereits eine Trafostation des Energieversorgers enwor befindet. Die Trafostation wird somit aus dem Baufenster herausgenommen.

Es sind auch weiterhin die im Bebauungsplan I/56 enthaltenen Hinweise zu beachten.