

Stadt Herzogenrath



Bebauungsplan I/18 - 4. Änderung "Neu-/Voccartstraße"

Begründung

Stand: 11.03.2020

Satzungsexemplar



STADT HERZOGENRATH

Amt 61
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass/Ziel und Zweck des Bebauungsplans | 4 |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen der Planung/des Verfahrens | 9 |
| 1.3 | Fachgutachten | 12 |
| 2. | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 13 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung | 13 |
| 2.2 | Bestand | 13 |
| 2.3 | Umgebung | 17 |
| 3. | ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BAULEITPLANUNG | 18 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 18 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan/Bestimmungsplan (Niederländischer Flächennutzungsplan) | 18 |
| 3.3 | Bebauungspläne | 19 |
| 3.4 | Sonstige planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen | 20 |
| 4. | BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT (STÄDTEBAULICHER ENTWURF) | 24 |
| 4.1 | Planungsalternativen und Herleitung des Bebauungs- und Erschließungskonzepts | 24 |
| 4.2 | Städtebauliches und grünordnerisches Konzept | 33 |
| 5. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 36 |
| 5.1 | Geltungsbereich | 36 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 36 |
| 5.3 | Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | 38 |
| 5.4 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO | 39 |
| 5.5 | Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO | 43 |
| 5.6 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO | 44 |
| 5.7 | Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | 45 |
| 5.8 | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB | 46 |
| 5.9 | Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB | 47 |
| 5.10 | Belange von Natur und Landschaft/Grünordnung Öffentliche Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018 | 47 |
| 5.11 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB | 50 |
| 5.12 | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 52 |
| 5.13 | Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018 | 54 |
| 6. | KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB | 56 |

| | | |
|-----|---|----|
| 7. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB | 57 |
| 8. | ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM WEGE DER BERICHTIGUNG | 58 |
| 9. | SONSTIGE PLANUNGSBELANGE/AUSWIRKUNGEN | 59 |
| 9.1 | Städtebauliches Umfeld/Nutzungen/Ortsbild | 59 |
| 9.2 | Verkehr | 59 |
| 9.3 | Immissionen/Emissionen | 61 |
| 9.4 | Naturhaushalt/Ökologie | 60 |
| 9.5 | Boden/Baugrund/Altlasten/Bergbau | 66 |
| 9.6 | Ver- und Entsorgung | 70 |
| 9.7 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur | 71 |
| 9.8 | Sachgüter | 71 |
| 9.9 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 71 |
| 10. | TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE HINWEISE, SONSTIGE INFORMATIONEN UND ERLÄUTERUNG DER VERMESSUNG | 68 |
| 11. | FLÄCHENBILANZ | 73 |
| 12. | SCHUTZGUTBEZOGENE BETRACHTUNGEN | 73 |

HINWEIS ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Die zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen und Ergänzungen sind in grüner Schrift vorgenommen worden.

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Herzogenrath-Straß, direkt an der Grenze zu den Niederlanden, und wird umrahmt von der Bleyerheider Straße im Norden, der Voccartstraße (Landesstraße (L 232)) im Osten, der Rather Heide im Süden und der Neustraße im Westen. Folgende in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 15 gelegenen Flurstücke sind Teil des Geltungsbereichs, der eine Größe gemäß offizieller Plangrundlage (Vermessung) von 22.157 m²/ca. 2,22 ha aufweist: 3, 7, 8, 11, 15, 16, 157, 158, 163, 198, 199, 213, 217, 219, 287, 288, 544 (tw., Rather Heide), 622, 623 und das in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 16 gelegene Flurstück 878 (tw., Bleyerheider Straße).

Die Flurstücke stehen bis auf die öffentlichen Straßen Rather Heide (544 tw.) und Bleyerheider Straße (878 tw.) jeweils in privatem Eigentum.

Der größte, eher zur Voccartstraße orientierte Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 15, 16 und 287) wurde von einer Geflügelfarm genutzt, die jedoch bereits vor geraumer Zeit ihren Betrieb eingestellt hat. Seit Jahren ist dieses Gebiet immer wieder Gegenstand von Anfragen einer möglichen Entwicklung durch Investoren gewesen. Entlang der Bleyerheider Straße und tw. entlang der Neustraße bestehen wohnbaulich genutzte Bestandsbebauungen mit Gärten, zur Voccartstraße ist ein ursprünglich zur Geflügelfarm bestehendes Wohngebäude und Nebengebäude/Garagen mit Garten und ein kleinflächiger Einzelhandels-/Gewerbebetrieb mit Verkauf von Tiernahrung/Heimtierbedarf vorhanden.

Der derzeit für den größten Teil des Plangebiets heranzuziehende, rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) I/18 der Stadt Herzogenrath aus dem Jahr 1969 (bekannt gemacht am 06.02.1969); Planzeichenverordnung (PlanzVO 1962)) setzt für das Karree Bleyerheider Straße, Voccartstraße, Rather Heide und Neustraße Mischgebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 fest. Für den größten, ursprünglich durch die Geflügelfarm genutzten Teil bestehen die Festsetzungen ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 und als Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“. Zur Voccartstraße ist durch Rücksprung der Baugrenze und zeichnerischer Festsetzung ein Bereich abgegrenzt, der von Bebauung freizuhalten ist und für den auf eine „20 m Zone gemäß § 25 LStrG“ verwiesen ist. Ergänzend bestehen für diese Zone Einschriebe „Zufahrten nicht zulässig“ sowie „Lückenlose Einfriedigung“. Entlang der Bleyerheider Straße und tw. entlang der Neustraße fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen. Nördliche Teile der privaten Grundstücke an der Bleyerheider Straße sind Teil der Straßenverkehrsfläche. In einem Bereich von 12 m ab der Baugrenze gelten im Mischgebiet zwei Vollgeschosse zwingend, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 mit der Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“. Für einen Teilbereich der Bebauung an der Neustraße (Hausnummern 161-169; Flurstücke 3,7, 8, 11 163 und 213) gilt die 1. Änderung des B-Plans I/18 aus dem Jahr 1975 (Rechtskraft 04.11.1975), die gemäß Plan eine offene Bauweise vorsieht. Ebenfalls gilt die 1. Änderung für den südlichen Teil des Ost-West-verlaufenden Abschnitts der Straße Rather Heide, die gemäß Festsetzung lediglich als Stichstraße mit Wendehammer geplant war.

Neben überwiegenden Anfragen für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Geflügelfarm ist am 29.09.2016 bei der Verwaltung der Stadt Herzogenrath eine Bauvoranfrage eingereicht worden, wonach die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscountmarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² Antragsgegenstand ist. Derzeit befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt südlich des Geltungsbereichs in ca. 120 m Entfernung an der Straße Am Zollhaus. In der 3. Änderung des Bebauungsplans I/18 ist dieser Standort als Sondergebiet, das dem großflächigen Einzelhandel dient, mit einer

Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 900 m² gesichert. Dabei dürfen neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche als Randsortimente sonstige Warengruppen angeboten werden.

Mit der Bauvoranfrage wird geltend gemacht, dass ein Anspruch auf positive Bescheidung besteht, da Grundlage für den B-Plan I/18 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962 sei. Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1962 seien Einzelhandelsbetriebe ohne Größenbeschränkung zulässig.

Das Vorhaben würde den Anstrengungen der Stadt Herzogenrath aus den letzten Jahren, die Zentren entsprechend zu stärken, zuwiderlaufen. Die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Herzogenrath, des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT) wie auch die Grundsätze und Ziele der Landesplanung würden mit einer Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarkts in der genannten Größenordnung von 1.750 m² Verkaufsfläche im Karree zwischen Neustraße, Bleyerheider Straße, Voccartstraße und Rather Heide konterkariert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath (Fortschreibung 2012) sieht als Vorschlag vor, den in Entwicklung befindlichen Debetz-Standort an der Voccartstraße in Herzogenrath-Straß als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung (vorhandener Vollversorger) zu sichern. Der Debetz-Standort befindet sich nördlich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Geltungsbereich. Hier haben sich zwischenzeitlich in Teilbereichen des alten Möbelgeschäfts Debetz ein Vollsortimenter und ein Schuhgeschäft angesiedelt.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath (Fortschreibung 2012) soll die Schaffung weiterer, über die Vorschläge des Konzepts hinausgehender Nahversorgungsangebote außerhalb der Zentren und der genannten Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung nur noch in Ausnahmefällen erfolgen und an die Bedingungen geknüpft werden, dass

- die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage) und
- durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Verlagerung und fast Verdoppelung der zulässigen Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts auf den beantragten Standort ist nach aktueller Baunutzungsverordnung 1990 von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO bzw. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO (insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt auszugehen.

Es ist grundsätzlich zulässig und auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Gemeinde einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage, der bzw. die nach der bestehenden Rechtslage positiv beschieden werden müsste, zum Anlass nimmt, ändernde Planungsmaßnahmen einzuleiten und diese nach Maßgabe der §§ 14 und 15 BauGB zu sichern. Entsprechend hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath am 23.01.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Plans I/18 (Amtliche Bekanntmachung Nr. 02/2018 vom 30.01.2018) „Neu-/Voccartstraße“ gefasst. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, gemäß der gleichzeitig gefassten Veränderungssperre, im Geltungsbereich die Entwicklung von Wohnen gemäß einem Allgemeinen Wohngebiet und

unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 i.S. einer Innenentwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Herzogenrath deshalb am 08.02.2018 im Rahmen einer dringlichen Entscheidung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des B-Plans I/18 mit einer Geltungsdauer bis zum 01.12.2018 erlassen. Die Veränderungssperre (Satzung) ist ein wirksames Werkzeug der Gemeinden und Städte zur Sicherung der Planung.

Nach § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Da der Bebauungsplan I/18 - 4. Änderung zum Zeitpunkt des Ablaufs der Geltungsdauer noch in Bearbeitung und daher noch nicht in Kraft getreten war, wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bis zum 30.11.2019 verlängert. Auch mit Ablauf dieses Verlängerungsjahres war die Erarbeitung des Bebauungsplans I/18 - 4. Änderung noch nicht abgeschlossen, so dass der Rat der Stadt Herzogenrath in seiner Sitzung am 29.10.2019 beschlossen hat, die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um vier weitere Monate, d.h. bis zum Ablauf des 31.03.2020, zu verlängern (Amtliche Bekanntmachung Nr. 37/2019 vom 31.10.2019 Amtsblatt Nr. 13).

Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Veränderungssperre beziehen sich auf die in der folgenden Abbildung abgegrenzten Flächen unter Aussparung der Straße Rather Heide und der Bebauung Neustraße 161 - 169.

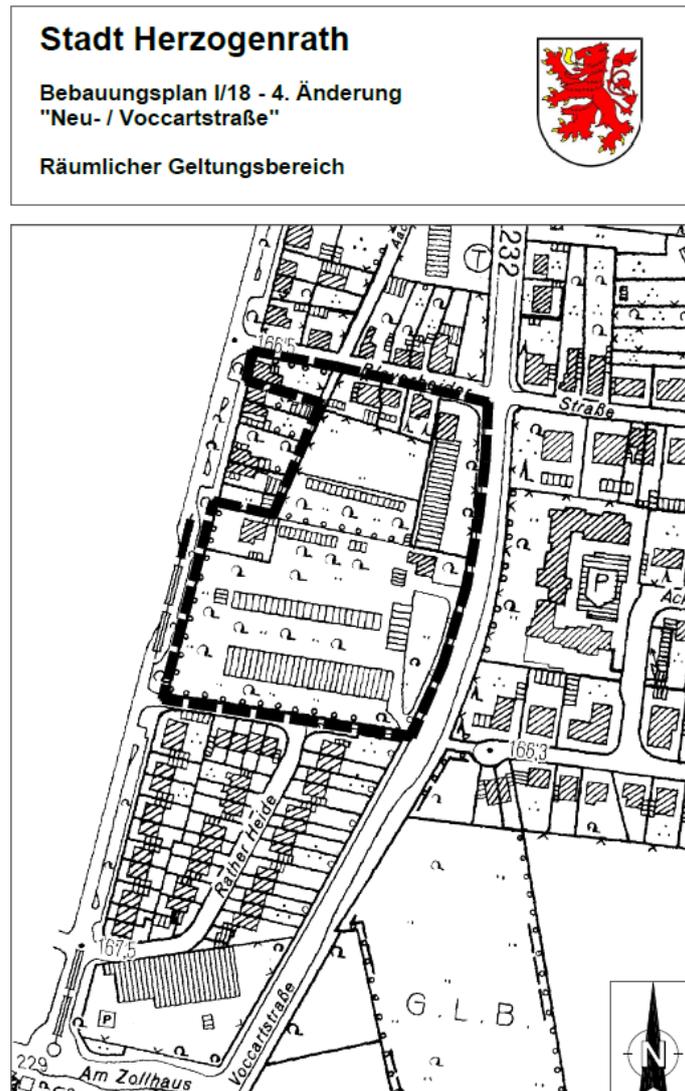


Abbildung 1: **Geltungsbereich des B-Plans I/18 – 4. Änderung der Stadt Herzogenrath gemäß Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre o.M.**

Quelle: Stadt Herzogenrath

Im Zuge der Planung hat sich nach detaillierter Auswertung der rechtskräftigen Bebauungspläne I/18 und der 1. Änderung ergeben, dass inselartige Restflächen mit ursprünglichen Festsetzungen verbleiben würden, die im Kontext mit der projektierten 4. Änderung jedoch planungsrechtlich keinen Sinn mehr machen. Entsprechend wurde der Geltungsbereich auf die eingangs beschriebenen Flurstücke des Karrees Bleyerheider Straße, Voccartstraße, Rather Heide und Neustraße erweitert. Zudem ist beabsichtigt, den Ost-West-verlaufenden Abschnitt der Straße Rather Heide geringfügig im Querschnitt zu erweitern, so dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs auch diesbezüglich notwendig wurde. Außerdem ist ein Wendehammer nicht mehr notwendig, da die Rather Heide im Süden wieder in die Neustraße mündet.



Abbildung 2: **Geltungsbereich des B-Plans I/18 – 4. Änderung gemäß vorliegender Entwurfsfassung o.M.**

Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR auf Grundlage der vorliegenden Vermessung des Vermessungsbüros Hagen Lenzke (ÖbVI; 01/2019)

Im Zuge der Planerarbeitung hat sich ferner herausgestellt, dass eine Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten für das gesamte Karree aus Gründen der vorgefundenen Nutzungen, Eigentumsverhältnisse und immissionsschutzrechtlichen Belangen nicht möglich ist. Aus diesem Grund liegen nun für das gesamte Karree folgende Planungsziele vor:

- Sicherung und geringfügige Erweiterung des Gewerbebetriebs/kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs (Tiernahrung/Heimtierbedarf; Bleyerheider Straße 14) an der Bleyerheider Straße/Voccartstraße im Rahmen eines Mischgebiets nach BauNVO 1990
- Entwicklung der Flächen der ehemaligen Geflügelfarm mit dem vordringlichen Ziel Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Familien, Senioren, Singles) im Rahmen von Allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO 1990 entlang der Neustraße als straßenseitige Doppelhausbebauung und einer Hausgruppe analog der vorhandenen Doppelhäuser beidseits der Neustraße im zentralen Bereich als freistehende Mehrfamilienhäuser im Rahmen eines Mischgebiets nach BauNVO 1990 entlang der Voccartstraße im Anschluss an den Gewerbebetrieb/kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt Tiernahrung/Heimtierbedarf) als freistehende Mehrfamilienhäuser, Überplanung des Wohnhauses Voccartstraße 100 (Flurstücke 622

und 623, Flur 15, Gemarkung Herzogenrath; ehemaliges zur Geflügelfarm zugehöriges Wohnhaus) mit Mehrfamilienhäusern

- Sicherung der straßenseitigen Bestandswohnbebauung Bleyerheider Straße 8 bis 12 und Neustraße 159 bis 169 im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO 1990
- Überplanung der Flurstücke 213 (Nebenanlagen) und 288, Flur 15, Gemarkung Herzogenrath (Neustraße 173 im mittleren/rückwärtigen Teil des Flurstücks mit einem Wohnhaus, Garagen und Nebenanlagen bebaut) mit einer straßenseitigen Hausgruppe analog der nördlich anschließenden Bebauung Neustraße 159-163 im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO 1990
- Schaffung von wohnungsnahen Naherholungs-/Aufenthaltsbereichen/Kinderspielflächen auch für die umgebenden Bestandsbebauungen
- Schaffung von notwendigen Anlagen zur Erschließung der ehemaligen Geflügel-farmflächen durch eine neue Planstraße, die über die Rather Heide erschlossen wird; Querschnittserweiterung der Rather Heide und
- Optimierung der Entwässerungssituation in der Rather Heide durch Anlage eines Staukanals DN 1600 mit Führung bis zur Bleyerheider Straße.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/des Verfahrens

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der bebauten Ortslage von Herzogenrath-Straß wird der Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der Größe der geplanten Baugebiete (ohne Berücksichtigung der Erschließungsanlagen, Versorgungsflächen und Grünflächen) o.g. zulässige Grundfläche mit 7.962,4 m² unterschritten. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kommt für § 13a BauGB nicht zum Tragen, da es an einer Bezugnahme auf § 19 Abs. 4 BauNVO fehlt. Ausschlaggebend ist die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzte Grundfläche, nicht die gegenüber der vorgefundenen Rechtslage zusätzliche Grundfläche.

Tabelle 1: **Berechnung der Größe der Grundfläche**

| Lfd. Nr. | Nutzung | Größe in m ² (gerundet) | GRZ 0,4 | GRZ 0,6 |
|-----------|--|------------------------------------|----------------|--------------|
| 1. | Allgemeines Wohngebiet WA1 | 1.825 | 730 | - |
| 2. | Allgemeines Wohngebiet WA2 | 867 | 346,8 | - |
| 3. | Allgemeines Wohngebiet WA3 | 3.506 | 1.402,4 | - |
| 4. | Allgemeines Wohngebiet WA4 (zwei Teilflächen) | 5.443 | 2.177,2 | - |
| 5. | Mischgebiet MI1 | 2.314 | - | 1388,4 |
| 6. | Mischgebiet MI2 | 3.196 | - | 1.917,6 |
| 7. | Gesamt | 17.151 | 4.656,4 | 3.306 |

Im Umfeld des Geltungsbereichs werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und die in die zugrunde zu legende Grundfläche mit einzurechnen sind.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zu prüfen, ob durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu ermitteln, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Prüfung hat ergeben, dass mit den Festsetzungen des B-Plans I/18 – 4. Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG unterliegen (Nummer 18.8 der Anlage 2 zum UVPG „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“, greift hier nicht, da weder der Schwellenwert von 100.000 m² oder mehr für eine UVP-Pflicht (Nr. 18.7.1.) noch der Schwellenwert von 20.000 m² bis weniger 100.000 m² für eine Allgemeine Vorprüfung (Nr. 18.7.2) erreicht wird.)

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter in Form der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen nach Auswertung der Schutzgebietskulisse (vgl. Kapitel 3.4) aufgrund der vorliegenden Planung mit Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nicht. Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) DE-5102-301 Wurmatal südlich Herzogenrath (östlich der Bahnstrecke) befindet sich mit ca. 460 m in ausreichender Entfernung östlich des Geltungsbereichs. Zwischen dem Planbereich und dem FFH-Gebiet DE-5102-301 Wurmatal südlich Herzogenrath befindet sich die L 232 (Voccartstraße) sowie östlich daran anschließende Wohnbebauung, Waldflächen und eine Bahnstrecke. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen großflächigen, naturnahen Auenkomplex der Wurm in der Jülicher Börde. Die weitgehend unverbaute Wurm schlängelt sich durch ein wiesenreiches Tal, dessen Hänge große zusammenhängende Waldflächen aufweisen. Die Bestände einer Reihe von FFH-Lebensräumen bedingen die landesweite Bedeutung dieses im Naturraum "Herzogenrather Lößgebiet" gelegenen Naturschutzgebietes (gemäß Landschaftsplan). Neben dem prioritären FFH-Lebensraum "Erlen- und (Silberweiden-) Weichholz-Auenwald an Fließgewässern" ist hier vor allem das naturnahe Fließgewässer mit seinen Hochstaudenfluren zu nennen. Diese Biotopkomplexe wie auch die Stillgewässer bzw. Altarme bieten Arten wie dem Kammmolch, dem Hirschkäfer und dem Großen Mausohr einen idealen Lebensraum. Zahlreiche Vogelarten wie Eisvogel, Heidelerche, Neuntöter oder Krickente können hier beobachtet werden. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des FFH-Gebiets durch die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verwiesen (vgl. Kapitel 9.4).

Weiterhin bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines

Achtungsabstands eines sogenannten Störfallbetriebs (weder auf deutscher noch niederländischer Seite) nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung).

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind entsprechend im vorliegenden Fall gegeben.

Deshalb können die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Zusätzlich ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Infolge der bisherigen Nutzung (und Sicherung durch den Bebauungsplan I/18 bzw. die 1. Änderung) gelten im Übrigen in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath vom 13.07.2004 gilt, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für den im Geltungsbereich bestehenden, jedoch nicht zu erhaltenden Baumbestand vorzunehmen (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Baumschutzsatzung).

Zusätzlich kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da für den Geltungsbereich bereits ursprünglich eine Bebauung (weitgehend Einzel- und Doppelhäuser, vgl. hierzu die Begründungen der genannten Bebauungspläne) aufgrund des B-Plan I/18 bzw. 1. Änderung vorgesehen war. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung erfolgt im vorliegenden Fall über die 40. FNP-Änderung (Berichtigung) und durch die Aufnahme der angepassten Darstellungen in die vorliegende Begründung. Auf den gesondert vorliegenden „Erläuterungstext“ zur 40. FNP-Änderung wird verwiesen.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 1990)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58), zuletzt geändert am 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)**

vom 21.7.2018, in Kraft getreten am 4.8.2018 und am 1.1.2019 (GV. NRW. 2018, S. 421), geändert am 26.3.2019 (GV. NRW. 2019, S. 193), in Kraft getreten am 10.4.2019

- **Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG**

vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

- **Landeswassergesetzes - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – LWG NRW**

vom 25.6.1995 (GV. NRW. 1995 S. 926), zuletzt geändert am 2.7.2019 (GV. NRW. 2019, S. 341), in Kraft getreten am 17.7.2019

- **Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG**

vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.5.2019 (BGBl. I S. 706)

- **Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein- Westfalen - LNatSchG NRW**

vom 21.7.2000 (GV. NRW. 2000, S. 568) zuletzt geändert am 26.3. 2019 (GV. NRW. 2019, S. 193, ber. S. 214)

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NRW., S. 201), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 201)

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Rathaus der Stadt Herzogenrath, Rathausplatz 1, 52134 Herzogenrath während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten (vgl. Kapitel 10).

1.3 Fachgutachten

Zur Bewältigung der verschiedenen Planungsbelange werden im Rahmen der Bauleitplanung unterschiedliche Fachgutachten notwendig, die in der vorliegenden Planfassung und Begründung berücksichtigt sind:

| | |
|-------------------|---|
| Artenschutz: | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers im Dezember 2019 |
| Baumschutzsatzung | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Baumschutzsatzung, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers im Dezember 2019 |
| Baugrund/Boden | Geotechnischer Bericht über den Baugrund und seine Wasserführung, die generellen Gründungsmöglichkeiten für nicht unterkellerte und unterkellerte Wohnhäuser, die Möglichkeiten für die ungezielte und gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen und Dächern, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, 21.02.2019 |

| | |
|---------------|---|
| Bergbau | Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes I/18 „Neu-/Voccartstraße“ in 52134 Herzogenrath, IHS Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, 28.02.2019 |
| Schallschutz: | Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf-Hoengen, 12/2019 |
| Verkehr | Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrstechnische Anbindung eines Neubaugebiets an die Rather Heide, Stadt Herzogenrath, Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Herne, 31.01.2020 |

Die Fachgutachten sind als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Abgrenzung

Der ca. 2,22 ha große Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 15 gelegenen Flurstücke 3, 7, 8, 11, 15, 16, 157, 158, 163, 198, 199, 213, 217, 219, 287, 288, 544 (tw., Rather Heide), 622, 623 und das in Gemarkung Herzogenrath, Flur 16 gelegene Flurstück 878 (tw., Bleyerheider Straße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bleyerheider Straße (Gemarkung Herzogenrath, Flur 16, Flurstück 878)
- im Osten durch die Voccartstraße (Gemarkung Herzogenrath, Flur 15, Flurstück 39)
- im Süden durch die Südgrenze der Straße Rather Heide (Gemarkung Herzogenrath, Flur 15, Flurstück 544) sowie
- im Westen durch die Neustraße (Gemarkung Herzogenrath, Flur 15, Flurstück 543).

Für den Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung wurde eine Plangrundlage durch einen Öffentlich bestellten Vermesser im Koordinatensystem UTM_32N6 erstellt (mit Stand 01/2019). Seither haben sich Änderungen bezüglich der Abgrenzung von Flurstücken ergeben. Das Flurstück 23 gemäß Vermessung wurde im Laufe des Jahres 2019 geteilt in die Flurstücke 622 und 623. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das DHHN 2016 und sind entsprechend in m über (ü.) NHN benannt. Die genaue Abgrenzung ist kartographisch bestimmt und der Planzeichnung dem Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung zu entnehmen. Es wird auch auf die Abbildung 2 dieser Begründung verwiesen.

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage des Herzogenrather Stadtteils Straß, westlich der Voccartstraße (Landesstraße (L 232)), südlich der Bleyerheider Straße, östlich der Neustraße und nördlich des Wohngebiets um den Straßenzug Rather Heide. Entlang der Neustraße verläuft die Staatsgrenze zu den Niederlanden.

Bei der innerhalb des Plangebiets gelegenen Bebauung auf der Südseite der Bleyerheider Straße handelt es sich um zwei- bis zweieinhalbgeschossige Wohnbebauung mit

Satteldächern. Das Wohngebäude Bleyerheider Straße 12 ist ein freistehendes Wohngebäude, während es sich bei der Bebauung Bleyerheider Straße 8 und 10 um ein Doppelhaus handelt. Den Wohngebäuden vorgelagert sind ca. 3 m tiefe Vorbereiche, tw. umzäunt, gepflastert oder verwilderte Wiesenflächen. Die rückwärtigen, nach Süden ausgerichteten Gärten sind durch zahlreiche Nebengebäude charakterisiert. Die auf der Nordseite der Bleyerheider Straße befindliche Bebauung (nicht Teil des Geltungsbereichs) ist ebenfalls wohnbaulich geprägt und stellt sich zwei- bis dreigeschossig dar. Im Einmündungsbereich zur Voccartstraße befindet sich eine Autohandwäschanlage mit Zufahrt über die Bleyerheider Straße.

Gemäß der historischen Topographischen Karte TK 25, 1936-1945, ist die Bebauung an der Bleyerheider Straße als auch tw. an der Neustraße Ecke Bleyerheider Straße bereits als Bestand vermerkt.

Die Bleyerheider Straße mit Beschilderung Tempo 30 weist einen Querschnitt von ca. 9 m auf. Es sind beidseitig Gehwege vorhanden (durchschnittlich ca. 1,5 m Breite im Süden und ca. 2 m Breite im Norden). Die Fahrbahn ist durch Pflanztröge/Markierungen stellenweise verengt, wobei Parken im Bereich der Fahrbahn möglich ist.

Ebenfalls über die Bleyerheider Straße mittels Zufahrt (Toranlage) erschlossen, ist in direkter Lage zum Kreuzungsbereich mit der Voccartstraße ein Nord-Süd-ausgerichteter Gebäudekomplex mit der Hausnummer 14 gelegen. Das direkt zur Bleyerheider Straße orientierte Gebäude (Büronutzung) stellt sich zweigeschossig mit Flachdach dar, während sich die entlang der Voccartstraße nach Süden erstreckenden hallenartigen Gebäudeteile als eingeschossig mit schwach geneigtem Satteldach darstellen. Zur Voccartstraße sind private Stellplätze dem eingeschossigen Hallengebäude vorgelagert. Das Gelände wird für den Einzelhandel durch einen Anbieter von Tierfutter/Heimtierbedarf genutzt und ist fast vollständig versiegelt sowie zur Voccartstraße hin eingezäunt. Ursprünglich war das Gelände durch eine Öltankreinigungsfirma genutzt. An der Grenze zwischen den Gebäuden Bleyerheider Straße 12 und 14 befindet sich gemäß Vermessung im öffentlichem Straßenraum ein älterer Trompetenbaum. Dem Gebäude Bleyerheider Straße 14 vorgelagert befinden sich eine Hecke sowie Senkrechtstellplätze, die laut Vermessung bereits teilweise zum Flurstück der Bleyerheider Straße zugehörig sind.



Abbildung 3: **Luftbild mit Geltungsbereich des B-Plans I/18 – 4. Änderung gemäß vorliegender Entwurfsfassung o.M.**

Quelle: Land NRW (2018)

Datenlizenz Deutschland – Namensgebung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by2.0)

Südlich des Tiernahrungs-/Heimtierbedarfsanbieters befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach (Voccartstraße 100), das ursprünglich zur angrenzenden ehemaligen Hühnerfarm gehörte. Das Wohnhaus, das im Jahr 2018 privat veräußert wurde, ist von der Voccartstraße ca. 20 m abgerückt und in Gartenflächen integriert. Westlich des Wohnhauses bestehen zugehörige Nebenanlagen und Garagen. Von der Voccartstraße aus besteht lediglich ein fußläufiger, über ein Tor gesicherter Zugang. Die fahrbare Erschließung erfolgt ca. 70 m weiter südlich über eine Zufahrt von der Voccartstraße aus, die im Weiteren parallel der Voccartstraße bis zum Wohnhaus verläuft. Die Zufahrt ist über eine ca. 2 m hohe Ligusterhecke von der Voccartstraße getrennt. Dabei befindet sich die Ligusterhecke (teilweise auch Eibe oder Weißdorn) teilweise innerhalb des Planbereichs, teilweise liegt diese bereits im Flurstück der Voccartstraße (L 232), die nicht Teil des Planbereichs ist.

Neben der Erschließung des Wohngebäudes Voccartstraße 100 dient die Zuwegung auch dem westlich an die Voccartstraße angrenzenden Gelände, das ursprünglich als Geflügelfarm genutzt wurde. Dieses fast 1,31 ha große Gelände umfasst den größten Teil des Plangebiets und erstreckt sich zwischen der Voccartstraße im Osten und der Neustraße im Westen. Im Süden wird das Gelände durch eine Ligusterhecke, die Straße Rather Heide bzw. eine Fußwegeverbindung zur Voccartstraße begrenzt, während im Norden und

Nordwesten die Gärten der Wohnbebauung an der Bleyerheider Straße und Neustraße das Gelände einrahmen. Zur Neustraße besteht ebenfalls eine Ligusterhecke. Im Nordosten schließt das Gelände des Tiernahrungs-/Heimtierbedarfsanbieters an.

Innerhalb der Fläche bestehen drei langgestreckte Ost-West-ausgerichtete Stallgebäude und ein Nord-Süd ausgerichtetes weiteres Gebäude (auch langjährige Nutzung durch einen Weinhandel), jeweils mit Satteldach und eingeschossig sowie weitere eingeschossige Nebengebäude. Aufgrund der bereits langjährig aufgegebenen Nutzung als Geflügelfarm befinden sich insbesondere die Stallgebäude in einem schlechten baulichen Zustand und verfallen. Weiterhin ist das Gelände durch die bereits erwähnte, ca. 2 m hohe Ligusterhecke geprägt, die das Gelände zur Voccartstraße, zur Rather Heide und auch zur Neustraße einfasst. Auf dem Gelände selbst besteht zahlreicher älterer Gehölzbestand, zum Teil hochgewachsene Nadelgehölze als Reihen (Fichten, Kiefern, Eiben) und Baumgruppen (Nadel- und Laubgehölze mit Eschen/Birken/Walnuss/Wildkirsche sowie Eiben/Fichten/Kiefern/Lebensbäume). Entlang der Stallgebäude zeigen sich zudem Sukzessionsgebüsche und ruderale Gräserstreifen. Vorzufinden ist auch Holundergebüsch. Zum Teil sind die Dächer der Stallgebäude bereits mit Gras überwachsen. Die Grenzen der anschließenden privaten Gärten sind durch Zäune und Mauern in verschiedenen Ausführungen sowie grenzständige Nebengebäuden geprägt.

Die Voccartstraße als Landesstraße weist einen Querschnitt von ca. 16 m auf und teilt sich wie folgt auf: Ca. 8,5 m Fahrbahn, jeweils 1 m breite Grünstreifen, jeweils 2 m breite kombinierte Geh-/Radwege, unterschiedlich breite Randstreifen im Übergang zu den angrenzenden privaten Flurstücken. Auf Höhe des Anbieters von Tiernahrung/Heimtierbedarf bestehen auf der Westseite Straßenbäume in Form von Gingkobäumen jüngeren Alters. Auf der Ostseite der Voccartstraße sind abschnittsweise ebenfalls Straßenbäume vorhanden (Eschen/Eichen). Die Kreuzung Voccartstraße/Bleyerheider Straße ist beampelt.

Die im Planbereich gelegene Bebauung (Wohnnutzung) entlang der Neustraße (Hausnummern 159-173) besteht aus drei zusammenhängenden zweieinhalbgeschossigen Wohngebäuden als Hausgruppe mit Satteldächern (159-163), einem zweieinhalbgeschossigen Doppelhaus mit Satteldach (167-169) und einem freistehenden, von der Neustraße etwa 16 m abgerückten, zweieinhalbgeschossigen Einzelhaus (173). Letzteres ist aufgrund einer abschirmenden Hecke mit Torzugang von der Neustraße aus nicht wahrnehmbar. Die Hausgruppe und das Doppelhaus stehen unmittelbar an der Neustraße. Insbesondere das Flurstück 163 (Neustraße 169) zeigt aufgrund zahlreicher Nebengebäude einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad, so dass kaum Gartenflächen verbleiben. Zum Flurstück 163 scheint auch das südlich angrenzende Flurstück 213 verbunden zu sein, da dieses weitgehend gärtnerisch genutzt ist und nur im hinteren Grundstücksteil ein eingeschossiges Nebengebäude vorhanden ist. Weiterhin ist der Bebauungs- und Versiegelungsgrad des Flurstücks 157 (Bleyerheider Straße 10) aufgrund zahlreicher Nebengebäude als hoch anzusehen.

Die Neustraße zeichnet sich durch eine sehr differenzierte Gestaltung nach niederländischem Vorbild aus. Es besteht ein Gesamtquerschnitt von ca. 21 m mit beidseitigen Gehwegen (auf der Ostseite ca. 1,6 m im nördlichen Teil, ansonsten ca. 1 m), separaten Radwegen, durchgängigen Pflanzbeeten mit Hecken und Bäumen als Trennung zur Fahrbahn. Dabei wird die Fahrbahn (ca. 6 m) auf Höhe des Plangebiets zweimal verschwenkt. Die Wohngebäude 159-169 sind über eine gesonderte, von der eigentlichen Fahrbahn unabhängige Zuwegung in 3 m Breite mit beidseitigen öffentlichen Stellplätzen (ca. 1,8 m Breite) erschlossen. Die Zuwegung hat auch die Funktion des Radwegs. Die öffentlichen Stellplätze sind teilweise von niedrigen Hecken und Baumpflanzungen (eine Platane, Eschen) eingerahmt. Im weiteren Verlauf der Neustraße bestehen auf der Ostseite Baumpflanzungen in Form von Birnen und Linden.

Die Westseite der Neustraße (Niederlande) ist geprägt durch zweieinhalbgeschossige Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit Satteldächern, die direkt an den Gehweg der Neustraße angrenzen. Vorgärten bestehen somit keine.

Der Ost-West-ausgerichtete Abschnitt der Straße Rather Heide ist ebenfalls Teil des Planbereichs und stellt eine Einbahnstraße mit Ableitung des Fahrverkehrs nach Süden dar. Der ca. 72 m lange Straßenabschnitt weist eine Breite von ca. 7,3 m mit einer ca. 5 m breiten Fahrbahn und einem auf der Südseite gelegenen ca. 1,5 m breiten Gehweg auf. Im Norden werden Randbereiche der Straßenparzelle durch die angrenzende Ligusterhecke überkragt, die eine grüne Wand bildet. Nach 72 m knickt die Straße Rather Heide nach Süden ab. Der verbleibende Teil der Straßenparzelle nördlich der Doppelhaushälfte Rather Heide 26 ist wiesenartig ausgebildet. Von der Rather Heide führt nördlich der Wiesenfläche ein ca. 1 m breiter gepflasterter Fußweg zur Voccartstraße; hier befindet sich eine Querungshilfe über die Voccartstraße zum östlich gelegenen Postropsweg.

Südlich des im Plangebiet gelegenen Teils der Rather Heide und östlich der Neustraße besteht ebenfalls eine zweieinhalbgeschossige Wohnbebauung (Hausgruppen mit 4 zusammenhängenden Wohngebäuden und Doppelhäuser mit Satteldach). Die an das Plangebiet im Süden direkt angrenzende Wohnbebauung in Form einer vier Wohngebäude umfassenden Hausgruppe weist keine Vorgärten mehr auf; im Bereich der Hausvorbereiche sind private Stellplätze angelegt, der Bordstein ist abgesenkt.

Insgesamt stellt sich die Höhenlage im Plangebiet als relativ eben dar. Auf der Bleyerheider Straße im Norden bestehen Höhen von ca. 166,50 m ü. NHN (Normalhöhennull im Höhensystem DHHN 2016), auf der Neustraße im Süden im Bereich der Einmündung Rather Heide ca. 167,0 m ü. NHN, im Bereich der Rather Heide etwa 166,50 m ü. NHN und in der Voccartstraße Kreuzung mit der Bleyerheider Straße 165,88 m ü. NHN sowie im Süden im Bereich des Fußwegs Rather Heide auch etwa 165,50 m ü. NHN. Innerhalb des Plangebiets im Bereich der ehemaligen Geflügelfarm fällt das Gelände leicht (um ca. 1 m) von Westen nach Osten ab.

2.3 Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Straß, nach Norden in ca. 200 m Entfernung zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs) um die Voccartstraße/Kohlbergerstraße (u.a. Lebensmittelvollversorger, Schuhgeschäft, Möbelmarkt, Elektronik/Elektrogeräte-Fachmarkt) sowie nach Süden in ca. 250 m Entfernung (Nahversorgung: Lebensmitteldiscountmarkt). Nördlich des Planbereichs befinden sich eine Tankstelle und die Autohandwäschanlage.

Die Landesstraße 232 (Voccartstraße/Roermonder Straße), die direkt an den Geltungsbereich angrenzt, und die in Süd-Nord-Richtung nach Kohlscheid im Süden bzw. Herzogenrath im Norden verläuft, ist die wichtigste Verkehrsachse für den Individualverkehr. Diese stellt auch die Anbindung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle Aachen-Laurensberg (BAB 4) her. Östlich der Voccartstraße besteht ebenfalls eine Wohnbebauung (teils Geschosswohnungsbau aber auch in Form von Einzel- und Doppelhäusern). Südöstlich der Voccartstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Grünland mit einigen wenigen (sechs), in Reihe und in großem Abstand stehenden Obstbäumen).

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Kohlscheid (ca. 2 km). Von dort verkehren die Regionalbahnlinien RB 20, Euregiobahn, (zwischen Aachen und Düren bzw. Heerlen) und RB 33 (Aachen – Krefeld – Duisburg). Der Bahnhof wird auch von mehreren Buslinien angefahren (ASEAG Aachen). Südlich und nördlich des Geltungsbereichs bestehen in ca. 200 m bzw. 170 m Entfernung auf der Voccartstraße weiterhin die Bushaltestellen Herzogenrath, Kohlscheid Pannesheide (Bus 34, 47, 54, Schnellbus 147) und Herzogenrath,

Straß, Kohlberg (Bus 47 und Schnellbus 147) sowie in ca. 180 m Entfernung auf der Neu-/Nieuwstraat die Haltestelle Schummerstraat (Bus 54). Insgesamt ist das Plangebiet durch den ÖPNV örtlich und überörtlich gut angebunden.

Auf der Voccartstraße und der Neustraße bestehen jeweils beidseitig Geh- und Radwege (Voccartstraße kombinierter Geh-/Radweg), so dass der Geltungsbereich auch für Radfahrer gut erreichbar ist.

Südöstlich der Voccartstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Grünland mit einigen wenigen (sechs), in Reihe und in großem Abstand stehenden Obstbäumen).

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BAULEITPLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW vom 14.12.2016 einschließlich 1. Änderung Stand 12.07.2019, ab dem 06.08.2019 geltend) ist die Stadt Herzogenrath als Mittelzentrum festgelegt. Der Stadtteil Straß mit dem Geltungsbereich ist als Siedlungsraum nachrichtlich übernommen.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand Oktober 2016)) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan/Bestimmungsplan (Niederländischer Flächennutzungsplan)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für den Geltungsbereich Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO westlich der Voccartstraße und Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entlang der Neustraße dar. Östlich der Voccartstraße und südlich der Rather Heide schließen ebenfalls Wohnbauflächen an. Entlang der Voccartstraße erstrecken sich weitere Gemischte Bauflächen nach Norden bis zu als Sonderbauflächen/bzw. Sondergebiete dargestellten Bereichen mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen. Eine weitere Gemischte Baufläche (ebenfalls Einzelhandel) befindet sich südlich der Wohnbauflächen um die Straße Rather Heide. Die Neustraße und die Voccartstraße sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Im Bereich der Neustraße befindet sich die Staatsgrenze zu den Niederlanden mit dem Stadtgebiet Kerkrade. Hier gilt der Bestimmungsplan der Stadt Kerkrade (i.S. eines niederländischen Flächennutzungsplans). Dargestellt sind wohnbaulich geprägte Flächen.

Die beabsichtigte Planung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur bedingt überein. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der Anwendung von § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kapitel 8).

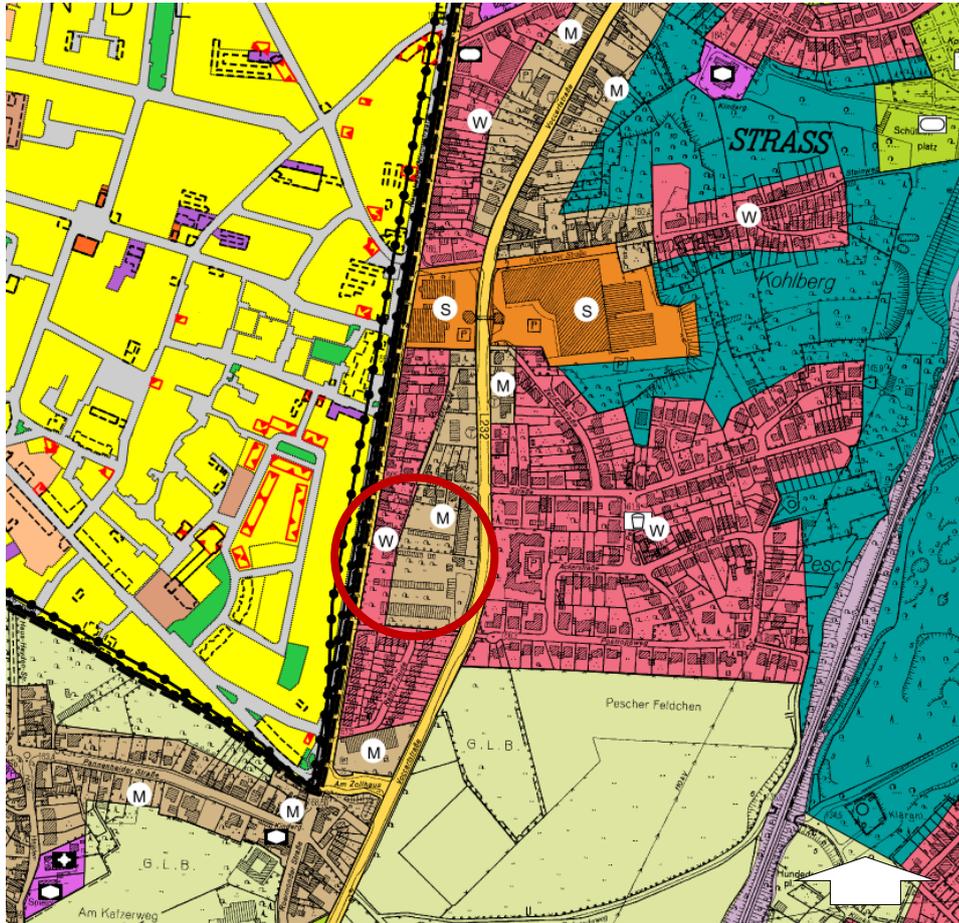


Abbildung 4: **Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath/
Bestimmungsplan der Stadt Kerkrade, Auszug o.M.**

Quelle: Stadt Herzogenrath/inkasweb StädteRegion Aachen

3.3 Bebauungspläne

Wie bereits eingangs beschrieben, besteht für den Geltungsbereich verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplans I/18 (1969) und der 1. Änderung (1975). Auf eine Wiederholung der Festsetzungen wird verzichtet und auf das Kapitel 1.1 verwiesen. Der Vollständigkeit halber sind die Festsetzungen graphisch in der Abbildung 5 dargestellt.

Weiterhin wird der Geltungsbereich größtenteils durch den Textlichen Bebauungsplan I/100-3 „Geschäftsbereiche Herzogenrath“ zur Ordnung der gewerblichen Nutzung im Hauptzentrum Herzogenrath überlagert (Rechtskraft 21.12.2007). Der Bebauungsplan trifft insbesondere Festsetzungen zur Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten (Glücksspiel, Wetten, Spielhallen und –casinos, Sexdarbietungen und -shops, Bordellen usw.). Südlich des Geltungsbereichs grenzt ferner auch die 1. Änderung des Bebauungsplans I/18 (Rechtskraft 1975; festgesetztes Mischgebiet) an, während im Norden der Bebauungsplan I/19 (Rechtskraft 1967, festgesetztes Mischgebiet) anschließt.

Nordöstlich der Bleyerheider Straße (östlich der Voccartstraße) besteht eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB.

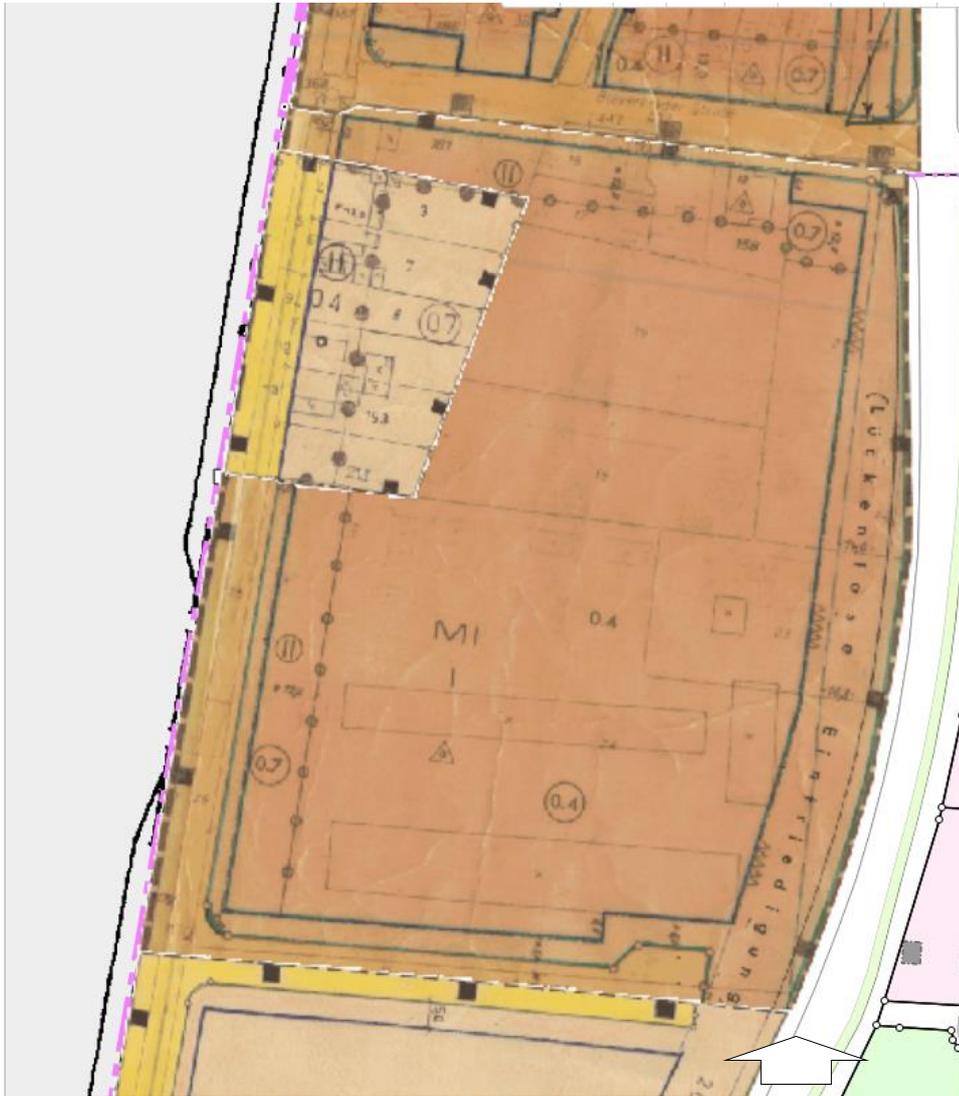


Abbildung 5: **Bebauungsplan I/18 und 1. Änderung der Stadt Herzogenrath o.M.**

Quelle: Stadt Herzogenrath/Inkasweb StädteRegion Aachen

3.4 Sonstige planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Natur und Landschaft

Weder der Geltungsbereich noch seine unmittelbare Umgebung befinden sich in nach BNatSchG/LNatSchG NRW geschützten Gebieten. Der Geltungsbereich ist außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans I – Herzogenrath -Würselen 3. Änderung gelegen. Der Landschaftsplan setzt in seiner Festsetzungskarte für Bereiche südöstlich des Geltungsbereichs (östlich der Voccartstraße in ca. 50 m Entfernung) den Geschützten Landschaftsbestandteil (2.4.6 Obstwiese mit Heckenstrukturen östlich Pannesheide) sowie das Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 Wurmatal südlich Herzogenrath (LSG-5102-0003) fest.

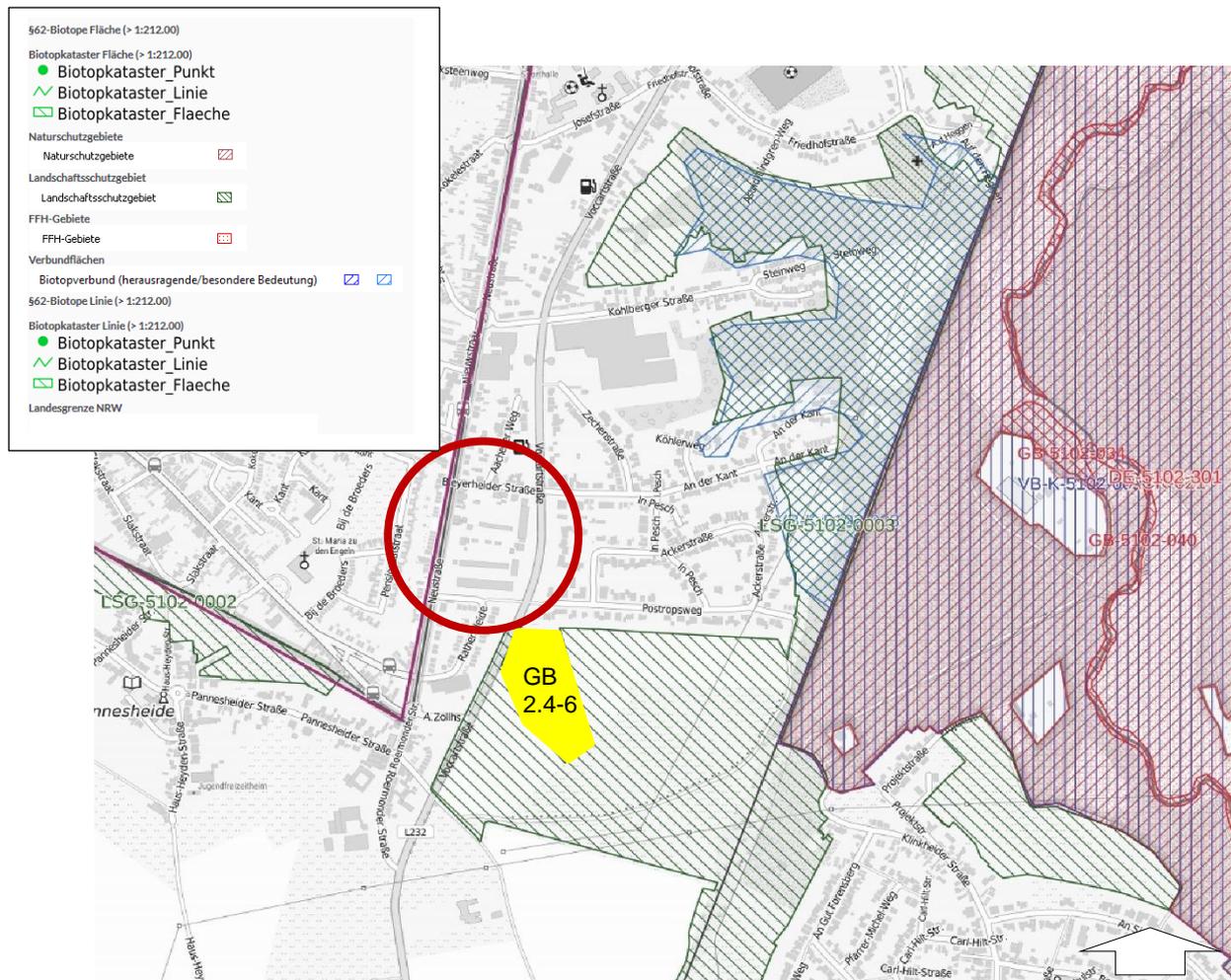


Abbildung 6: **Schutzgebietskulisse, geschützte / schützenswerte Biotope, Biotopverbund o.M.**

Quelle: Geoportal NRW

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-5102-301 Wurmatal südlich Herzogenrath (östlich der Bahnstrecke) befindet sich in ca. 460 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs. Es besteht eine Überlagerung mit dem Naturschutzgebiet NSG Wurmatal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen (ACK-021) und Biotopkatasterflächen (des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)) mit der Bezeichnung BK-5102-003.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG oder im landweiten Biotopkataster des LANUV gelistete Flächen liegen ebenfalls weder im Geltungsbereich noch in seiner Umgebung vor.

Eine Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-5102-008 Wurmatal-Nebentäler befindet sich östlich des Geltungsbereichs in ca. 370 m Entfernung.

Wasser

Weder der Geltungsbereich noch seine Umgebung befinden sich in nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Schutzgebieten (Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete/Risikogebiete). Das nächstgelegene Gewässer, für das ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, ist im Osten die Wurm in ca. 900 m Entfernung.

Verkehr/Lärm

Die Voccartstraße (L 232) führt auf einer Länge von ca. 1.400 m durch den Ortsteil Straß und wird als vorbelasteter Abschnitt mit mehr als 16.400 Kfz/Tag und einer durchgängigen

Lärmüberschreitung von 70/60 dB(A) tags/nachts im Lärmaktionsplan der Stadt Herzogenrath (Richter-Richard et al. 10/2011) geführt. Das Plangebiet grenzt an den Abschnitt Voccartstraße von Kohlberger Straße bis Postropsweg.

Als Maßnahmen der Lärminderung sind benannt:

- Prüfauftrag: Erneuerung der Asphalt-Fahrbahndecke durch einen lärmoptimierten Belag. Die Fahrbahndecke befindet sich augenscheinlich noch in gutem Zustand. Deshalb sollte eine Erneuerung entweder nach Verschleiß oder im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen (z.B. Kanalerneuerung) vorgenommen werden.
- Prüfauftrag: Flankierend zur verkehrsabhängig gesteuerten „Grünen Welle“ mit einer Progressionsgeschwindigkeit von 40 km/h bis 50 km/h Prüfung, ob flankierende Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 40 km/h zur Verstetigung des Verkehrsflusses kompatibel mit der Signalsteuerung ist (LSA Bleyerheider-Straße).
- Dialog-Display in Höhe des Postropswegs.

Gemäß Abfrage über den Landesbetrieb Straßenbau NRW (www.nwsib-online.nrw; Verkehrsmengenzählung 2015) besteht eine Zählstelle auf der Voccartstraße im Bereich des Plangebiets (Z 51022312) mit den DTV-Daten 16.624 Kfz/d und einem Schwerverkehr von 491 Kfz/d. Das Plangebiet grenzt im Osten an den als „freie Strecke“ definierten Teil der L 232. Die verkehrliche Ortsdurchfahrt der L 232 im Stadtteil Straß beginnt erst nördlich der Kreuzung Voccartstraße/Bleyerheider Straße (OD/FS: Ortsdurchfahrt (St. 2125 bis 3218 auf Abschnitt 5102022A102051O)).

Demgemäß gelten § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

§ 25 Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art

1. längs der Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen;
2. über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

(2) Die Zustimmung nach Absatz 1 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist oder Ausbauabsichten sowie Straßenbaugestaltung dies erfordern. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der erforderlichen Antragsunterlagen bei der Straßenbaubehörde unter Angabe der Gründe versagt wird. Diese Belange sind auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen zu beachten.

§ 28 Anlagen der Außenwerbung

(1) Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht

errichtet werden. Im übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 Abs. 1 und des § 27 gleich. Für nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m² und für Anlagen gemäß § 13 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 der Landesbauordnung und für Werbeanlagen an Fahrgastunterständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung soll die Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot des Satzes 1 zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Für Anlagen nach Satz 3, die einer Baugenehmigung bedürfen, darf die Baugenehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilt werden.

Luft/Klima

Wesentliche gewerblich-industrielle Emittenten sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden; eine Einschränkung der Luftaustauschverhältnisse in besonderem Maße aufgrund der Verkehrsimmissionen (Voccartstraße (L 232)) ist ebenfalls nicht zu verzeichnen. Die Plangebietsumgebung ist durch aufgelockerte Bebauung mit durchgrüntem Gärten sowie durch den Übergang zum unbebauten Freiraum (im Südosten) geprägt.

Ein Standort für die Luftüberwachung in Herzogenrath als Bestandteil des Luftqualitätsüberwachungssystems des Landes NRW (LUQS) besteht nicht. Es liegen keine Hinweise vor, dass für den Vorhabenbereich besondere Belastungen der Luftqualität gegeben sind. Auch das Emissionskataster des Landes NRW gibt keinen Hinweis auf erhöhte Belastungen der Luft mit Kohlendioxid, Stickoxiden oder Feinstaub. Es liegen damit keine Hinweise vor, dass für den Bereich des Plangebiets besondere Belastungen der Luftqualität gegeben sind oder Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte vorliegen.

Altlasten

Für den Geltungsbereich wurde das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der Städteregion Aachen ausgewertet. Im Bereich der Voccartstraße 100 und den östlichen Flächen der ehemaligen Geflügelfarm ist der Altstandort 5102/2627 vermerkt. Aus einer alten Altölbetriebe-Kartei ist bekannt, dass zu der Geflügelfarm seit 1973 eine Eigenverbrauchstankstelle gehörte. Größe und Lage der Tankstelle sind im Kataster nicht bekannt.

In den alten Bauakten der Stadt Herzogenrath wurden keine Hinweise auf die Eigenverbrauchstankstelle gefunden.

Im Altlasten-Verdachtsfläche-Kataster wurde daher der Bereich als altlastenverdächtige Fläche aufgenommen, für den es am wahrscheinlichsten ist, dass sich die Eigenverbrauchstankstelle dort befand. Da sie anfahrbar sein musste, lag sie vermutlich im Bereich der Werkstatt oder des großen südlichen Geflügelstalls.

Boden

Für den Geltungsbereich sind nach Auswertung der Bodenkarte 1 : 50.000 Nordrhein-Westfalen des Landes NRW Parabraunerden vorzufinden. Zur Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) ist Folgendes vermerkt: Fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit (Wertzahlen der Bodenschätzung 70 bis 90 sehr hoch). Die Bodenartengruppe des Oberbodens ist mit tonig-schluffig beschrieben. Der Grundwasserflurabstand ist mit sehr hoch – Grundwasser nicht vorhanden angegeben. Bezogen auf die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum besteht die Information „ungeeignet – VSA, Mulden-Rigolen-Systeme“ (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung).

Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich befindet sich, gemäß der Karte der Erdbebenzone des Geologischen Dienst NRW, in der Erdbebenzone 3 (Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s²) und der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Altbergbaubereichs der Stadt Herzogenrath, in dem alter tagesnaher Grundeigentümerbergbau zu vermuten ist. Für diesen Bereich steht der Stadt Herzogenrath als kommunale Planungshilfe die sog. Positivkarte zur Verfügung. Die Auswertung der Positivkarte hat ergeben, dass für das Plangebiet weitflächig die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gemäß § 36 GewO sowie im Regelfall auch vor Ort-Untersuchungen erforderlich sind. Lediglich der westliche Rand des Plangebiets liegt im Bereich von „Flächen ohne Restriktionen in Hinsicht auf tages- und oberflächennahen Altbergbau“.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im potenziellen Einwirkungsbereich der Flöze Großathwerk und Rauschenwerk. Zusätzlich liegt das Plangebiet großflächig in den Schachtschutzzonen und Ausgasungsschutzzonen von ungesicherten Tagesöffnungen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame auf Steinkohle.

Der Geltungsbereich befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Bostrop-Pesch“ und „Neu-Voccart“. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Ausweislich der derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich Bergbau dokumentiert, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann.

Militärischer Flugplatz Geilenkirchen

Der Geltungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT (STÄDTEBAULICHER ENTWURF)

4.1 Planungsalternativen und Herleitung des Bebauungs- und Erschließungskonzepts

Die Planung ist durch die im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bestehende Festlegung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gesichert. Auf Ebene der Regionalplanung ist die Zielfestlegung ASB entsprechend abschließend abgewogen. Der Flächennutzungsplan stellt bereits Wohnbauflächen entlang der Neustraße und tw. auch an der Bleyerheider Straße dar, während der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Gemischte Bauflächen dargestellt ist. Zur Realisierung der in Kapitel 1.1 benannten Planungsziele, die sich im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung entwickelt haben, ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans (40. Änderung) erforderlich, wobei sich die eigentliche Berichtigung lediglich auf den zentralen Teil des Plangebiets fokussiert, während in den Randbereichen zur Neustraße und Voccartstraße die bestehenden Darstellungen erhalten bleiben (vgl. Kapitel 3.2 und 8).

Im Bebauungsplan nach § 13a BauGB zielt die Alternativenprüfung nicht mehr auf die Standortfrage, sondern auf Planungsvarianten zum konkreten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ab.

Ursprünglich bestand für den Geltungsbereich in Verbindung mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets das bereits Ende der 1960er Jahre formulierte Ziel „Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern“. Dies entsprach auch den bereits für das Plangebiet wiederholt vorliegenden Anfragen von Investoren. In diesem Kontext wurden für das Plangebiet verschiedene Anbindungs- und Erschließungsvarianten geprüft:

- Über die Landesstraße L 232, Voccartstraße, ist eine Erschließung des Plangebiets infolge der bereits heute erheblichen Verkehrsmengen und der auf Höhe des Plangebiets bestehenden „freien“ Strecke“ (die Ortsdurchfahrt Straß beginnt gemäß Auskunftssystem www.nwsib-online.nrw.de erst nördlich der Kreuzung Voccartstraße/Bleyerheider Straße) nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Erschließung des Plangebiets über die L 232 eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten wäre. Insofern wurde die Anbindungsmöglichkeit über die Voccartstraße nicht weiterverfolgt.
- Für die Neustraße besteht eine differenzierte Querschnittsaufteilung und Gestaltung nach niederländischem Vorbild, wie in Kapitel 2.2 beschrieben. Mittig der Neustraße verläuft die deutsch-niederländische Grenze. Eine Erschließung über die Neustraße ist aus Gründen der bestehenden differenzierten Gestaltung und Aufteilung mit zwei Fahrbahnverschwenken zwischen den Einmündungen Bleyerheider Straße und Rather Heide verkehrlich nicht angemessen machbar sowie städtebaulich und stadtgestalterisch nicht wünschenswert. Zudem kann zwischen den Knotenpunkten - jeweils Neustraße mit Bleyerheider Straße und Rather Heide - aufgrund der geringen Entfernung untereinander kein weiterer Knotenpunkt auf der Neustraße angelegt werden. Eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs wäre dann nicht mehr möglich.
- Südlich der Bleyerheider Straße auf Höhe des Aachener Wegs steht das Flurstück 199 im städtischen Eigentum. Da das Flurstück eine Breite von kleiner 5 m aufweist und für eine Erschließung die Inanspruchnahme von Gartenflächen der Bebauung Neustraße 161 bis 163 notwendig gewesen wäre, scheidet auch die Erschließung über die Bleyerheider Straße aus. Ein Querschnitt von kleiner 5 m ist für eine Erschließung nicht ausreichend dimensioniert.
- Die Straße Rather Heide weist lediglich einseitig im Süden eine Bebauung auf. Nach Norden ist sie durch die vorhandene Hecke begrenzt. Die Hecke stellt jedoch keine Restriktion dar, so dass eine Erschließung des Baugebiets über die Rather Heide machbar ist. Da die 2 m hohe Hecke das Plangebiet derzeit städtebaulich von der Umgebung trennt, grundsätzlich jedoch eher ein Einfügen des neuen Baugebiets in die Umgebung wünschenswert ist, ist zur Aufhebung der Trennwirkung die Entnahme der Hecke im Bereich der Neustraße und Rather Heide ohnehin notwendig.

Auf Grundlage der obigen Variantenprüfung zur Erschließung wurde ein städtebaulicher Entwurf mit Doppelhäusern an der Neustraße, Einzelhäusern i.S. freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im zentralen Bereich sowie Mehrfamilienhäuser entlang der Voccartstraße erarbeitet, die mittels einer Stickerschließung (mit Wendehammer im nördlichen Teil der ehemaligen Geflügelfarmflächen) erschlossen wurden. Dieser Entwurf sah langfristig eine Überplanung auch des bestehenden Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf mit riegelartigen Mehrfamilienhäusern vor.

Der Standort des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf wird über eine Zufahrt von der Bleyerheider Straße aus erschlossen, die bereits in der Ampelaufstellfläche

des Kreuzungsbereichs mit der Voccartstraße liegt. Die Erschließungssituation ist somit für die Abwicklung von Kunden- und Anlieferungsverkehren als nicht optimal zu bezeichnen. Das Flurstück 217 weist eine Größe von 1.990 m² auf und erstreckt sich parallel zur Voccartstraße in Nord-Süd-Richtung auf ca. 75 m und in Ost-West-Richtung auf durchschnittlich 27 m. Es verjüngt sich von Süden (ca. 31 m Breite) nach Norden (ca. 23 m Breite). Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten oder die Schaffung von weiteren Stellplätzen sind im Bereich des Flurstücks 217 nicht möglich.

Der genehmigte Bestand datiert aus dem Jahr 1995 (vgl. Nebenbestimmungen BG 643/95). Gemäß Auswertung der Bauakten besteht eine genehmigte Verkaufsfläche von 625 m². Der Fachmarkt stellt derzeit nach aktueller Rechtsprechung einen sogenannten „kleinflächigen“ Einzelhandelsbetrieb dar. Gemäß Angaben des Eigentümers/Betreibers ist im Maximum mit ca. 1.200 PKW-Bewegungen/d sowie Anlieferungsverkehr in Form von Klein-LKW, Transportern, Kurierdiensten mit Entladetätigkeit per Hand (Hubwagen, Rollgitterboxen) zu rechnen. Die Anlieferung befindet sich ganz im Süden des Flurstücks; direkt angrenzend befindet sich das Wohnhaus Voccartstraße 100. Der Fachmarkt hat Öffnungszeiten zwischen 9.00 und 20.00 Uhr. Die Anlieferung ist zwischen 22.00 und 6.00 Uhr in der Nachtzeit untersagt. Derzeit bestehen keine Schallquellen zur Nachtzeit.

Unter Berücksichtigung der bisher geltenden Baugebietskategorie Mischgebiet (BauNVO 1962) ist der Fachmarkt derzeit entweder als Einzelhandelsbetrieb oder aber als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb allgemein zulässig. Da gemäß B-Plan I/18 und 1. Änderung für das ganze Karree Mischgebiet (BauNVO 1962) gilt, stellt der Markt hinsichtlich seines Störgrads, bezogen auf den Kunden- und Anlieferungsverkehr als auch Klima-/Lüftungstechnische Anlagen, für die Umgebung (Bebauung Bleyerheider Straße 12 und Voccartstraße 100) derzeit kein Problem dar.

Der Liegenschaftseigentümer/Betreiber des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf hat im Zuge der konzeptionellen Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs deutlich gemacht, dass er am Standort verbleiben möchte und beabsichtige, den Betrieb bezogen auf die Verkaufsfläche auf 750 m² zu erweitern und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Es besteht der Wunsch, eine Teilfläche der ehemaligen Geflügelfarm zum Zwecke der Erweiterung bzw. des Ersatzes/Neubaus vom derzeitigen Eigentümer zu erwerben. Für einen ggf. möglichen Ersatz-/Neubau des Betriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf würde eine Breite des Marktgebäudes innen von 22 m, eine Lagergröße von 100 m² plus Sozial- und Büroraum sowie WC nach Angaben des Betreibers benötigt (Betreiber und Liegenschaftseigentümer sind identisch). Der Eigentümer machte deutlich, dass er sich für den Standort auch eine Kombination seines Betriebs mit darüber liegenden Wohnungen vorstellen könnte.

Sofern jedoch im Rahmen des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung für das gesamte Karree die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets angestrebt wird, ergeben sich folgende immissionsschutzrechtlichen und planerischen Problemstellungen, bezogen auf den Fachmarkt, der Bestandsschutz genießt und durch eine Baugenehmigung aus 1995 gesichert ist:

1. Konfliktpunkt Klassifizierung des Fachmarkts im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets: Nach derzeit für die Aufstellung der 4. Änderung B-Plan I/18 anzuwendender BauNVO 1990 wäre der vorhandene Fachmarkt in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr allgemein zulässig. Er wäre maximal als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ höchstens ausnahmsweise zulässig, sofern nachgewiesen werden könnte, dass er auf die schützenswerte Umgebung keine negativen Auswirkungen entfaltet.

2. Konfliktpunkt Anlieferung: Der Konflikt ergibt sich daraus, dass bei einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau/Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB (A) tags für das Wohnhaus Voccartstraße 100 nicht eingehalten werden können (vom beauftragten Lärmgutachter ca. 57 dB (A) ermittelt). Bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet können die Eigentümer der Wohnbebauung Voccartstraße 100 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm fordern und dem Betreiber des Fachmarkts wären Auflagen hinsichtlich des Betriebs zu machen, die die Nutzung/Nutzungsdauer einschränken könnten.
3. Konfliktpunkt bezogen auf den Wunsch des Eigentümers der Installation einer Lüftungsanlage (Klimatisierung des Verkaufsraums), Aufstellung eines Klima-Split-Geräts (derzeit keine abschließenden Angaben des Betreibers): Aufgrund der Größe des Marktes und der gängigen Bauweise derartiger Anlagen ist der Lärmgutachter davon ausgegangen, dass das Lüftungsgerät aus zwei Komponenten besteht. In den technischen Datenblättern wird meist die Emissionsgröße bezogen auf ein Gerät angegeben, welches dann je nach erforderlicher Lüftungs-/Kühlleistung modular erweitert wird. Die Details sind beim Anlagenbetreiber ansonsten anzufragen.): Aufgrund der geplanten Lüftungsanlage ergeben sich für das Plangebiet negative Auswirkungen, da die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Nachtwerte von 40 dB(A) für Teilbereiche nicht eingehalten werden können.

Insofern ergibt sich bezogen auf Konfliktpunkt 1, dass eine Einstufung als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets voraussichtlich nicht möglich ist.

Im Sinne der Alternativenprüfung wurde für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs deshalb auch geprüft, ob sich die Wünsche des Betreibers realisieren lassen und eine städtebauliche Vereinbarkeit aller zu berücksichtigenden Belange mit dem Ziel Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen hergestellt werden kann. Es wurde von folgenden Eckdaten ausgegangen:

1. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Fachmarkt, der insbesondere und hauptsächlich von Kunden mit PKW aufgesucht wird, um Tiernahrung/Heimtierartikel palettenweise bzw. sackweise einzukaufen. Fußläufiger Kundenverkehr ist bei einem entsprechendem Fachmarkt eher weniger zu erwarten.
2. Bei 750 m² Verkaufsfläche (VK) ist von einer Bruttogeschossfläche (BGF) von mindestens ca. 900 bis 1.000 m² auszugehen (Angaben 750 m² VK + 100 m² Lager plus Sozial- und Büroraum sowie Sanitär). Zusätzlich ist eine Anlieferungsrampe zu berücksichtigen, die Teil des Gebäudes ist. Somit ist bei der gewünschten Breite innen von ca. 22 m ein Baufenster von ca. mindestens 25 m Breite x 50 m Länge (1.250 m²) für das Gebäude zu berücksichtigen.
3. Eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² fällt noch in die Kategorie „Kleinflächiger Einzelhandel“. Nach der Rechtsprechung liegt die Schwelle zum „Großflächigen Einzelhandel“ bei einer Verkaufsfläche von 800 m².
4. Bei einer Verkaufsfläche von 750 m² ergibt sich ein Bedarf an Stellplätzen von ca. 30 bis 50. Gemäß der Faustformel, nach der für 1 Stellplatz einschließlich Erschließung (i.S. von Fahrflächen) 25 m² Fläche erforderlich sind, ergäbe sich insgesamt eine Fläche für Stellplätze von mindestens ca. 750 m² bei 30 Stellplätzen bzw. 1.250 m² bei 50 Stellplätzen. Ggf. sind weitere Flächen als Rangierflächen für LKW für die Anlieferung zu berücksichtigen.

5. Eine 100 %ige Versiegelung sollte, sofern keine angemessenen städtebaulichen Gründe vorliegen, stets ausgeschlossen werden. Insofern sollten mindestens 20 % eines Baugrundstücks als vegetationsbestandene Freiflächen verbleiben.
6. Der Vorhabenträger möchte seinen Standort an der Voccartstraße beibehalten. Da der Gewebetrieb als Fachmarkt von der Voccartstraße aus „gesehen“ werden möchte, ist davon auszugehen, dass die Stellplätze dem eigentlich Fachmarktgebäude vorgelagert sein sollen.
7. Unter Berücksichtigung der obigen Ansätze ergibt sich eine Flächengröße von mindestens 2.100 m² bis ca. 3.000 m². Bei einer Berücksichtigung von zusätzlichen Wohnungen ist aufgrund der Schaffung von ggf. Freibereichen und Stellplätzen von einer größeren Fläche auszugehen, die jedoch aufgrund des Vorhabenbezugs nicht abgeschätzt werden kann. Das Flurstück 217 weist vergleichsweise eine Größe von 1.990 m² auf. Aufgrund der geringen Breite (durchschnittlich 27 m) lässt sich ein Baukörper von 25 m x 50 m mit vorgelagerten Stellplätzen hier nicht realisieren. Unter dem Aspekt der Berücksichtigung von bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindest-Abstandsflächen von 3 m zu den Nachbargrenzen (ohne Prüfung, ob die Abstandsflächen durch Baulasten/Dienstbarkeiten nachgewiesen werden können) ergäbe sich ein optimaler Flächenzuschnitt von ca. 30 m x 70 m bzw. 30 x 100 m.

Es bestehen, unabhängig vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan I/18, folgende rechtliche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen:

1. Eine Erschließung des Fachmarkts mit Anlage einer Zufahrt über die Voccartstraße als Landesstraße ist aufgrund der Vorgaben des Landesbetriebs Straßenbau NRW, dass über die Voccartstraße keine Zufahrten angelegt werden dürfen, ausgeschlossen.
2. Bei grundsätzlicher Beibehaltung des Standorts im Einmündungsbereich Bleyerheider Straße/Voccartstraße kann die Erschließung nur über die Bleyerheider Straße, wie bislang erfolgen.
3. Eine rückwärtige Erschließung über die Neustraße/Rather Heide und die neue, zukünftig ins Baugebiet führende Planstraße wird aufgrund der vorhabenbezogenen Kunden- und Anlieferungsverkehre planerisch nicht für sinnvoll erachtet (bedingt größere Dimensionierung der Erschließungsanlagen, zusätzliche Verkehrsmengen und Lärmbelastung auf der Planstraße und der Rather Heide mit negativen Auswirkungen für die Bestandsbebauungen (defacto Reines Wohngebiet)). Eine eigene Erschließung über die Neustraße ist aufgrund des Ausbaustandards der Neustraße mit kleinteiliger Gestaltung (beidseitige Fuß-/Radwege, Fahrbahn, Pflanzbeete, Parkstreifen mit Fahrbahn) ebenfalls auszuschließen. Durch die städtischen Ämter A 32 und A 65 wurde bereits für das Baugebiet selbst eine direkte Erschließung über die Neustraße ausgeschlossen.

Folgende mögliche Planungsvarianten (ohne Prüfung nachbarrechtlicher Belange und tatsächlich notwendiger Abstandsflächen) bestanden:

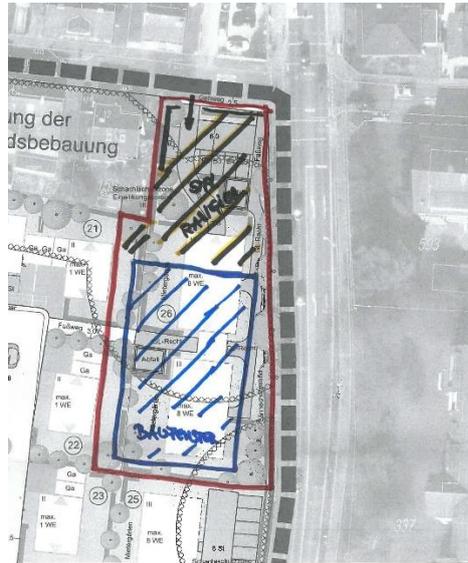


Abbildung 7: **Variante 1 Ausnutzung des bisherigen Flurstücks 217 zuzüglich eines 5 m Streifens nach Westen, Nord-Süd-Baufenster ca. 25 m x 40 m (1.000 m²) unter Berücksichtigung eines jeweils 3 m Abstands zu den Flurstücksgrenzen (Süden, Westen, Osten), vorgelagerte Stellplatzanlage/Rangierflächen; eine weitere Entwicklung nach Süden ist aufgrund des Bestandsgebäudes Voccartstraße 100 derzeit nicht möglich o.M.**

Quelle: Stadt Herzogenrath/Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

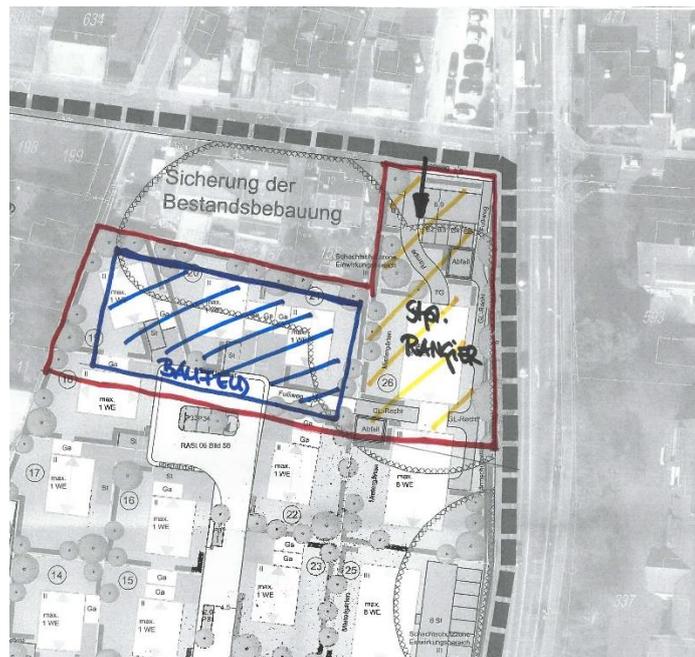


Abbildung 8: **Variante 2 Teilausnutzung des bisherigen Flurstücks 217 für Stellplatzanlage und Rangierflächen, Entwicklung auf einer Breite von 30 m Tiefe und ca. 63 m Länge in das zukünftige Baugebiet, Ost-West-Baufenster ca. 24 m x 50 m (1.200 m) unter Berücksichtigung eines jeweils 3 m Abstands zu den Flurstücksgrenzen (Norden, Süden) o.M.**

Quelle: Stadt Herzogenrath/Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

Beide Varianten lassen sich nur realisieren, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen in Gänze rückgebaut werden. Weiterhin ist bei beiden Varianten die Erschließung über die Bleyerheider Straße gemein, wobei die Zufahrt bei einer Neuanlage aus der Ampelaufstellfläche nach Westen verschoben werden kann.

Während die Variante 1 flächenmäßig eine behutsame Erweiterung in die ehemaligen Geflügelfarmflächen nach Westen darstellt, müssen für die Variante 2 erhebliche Flächen im

Norden der ehemaligen Geflügelfarm, südlich der Bestandsbebauung Bleyerheider Straße 8 bis 12, in Anspruch genommen werden, die einer wohnbaulichen Entwicklung entzogen wären.

Aufgrund der Größe der aus der angegebenen Verkaufsfläche von 750 m² abgeleiteten Grundfläche von 900 bis 1.000 m² würde sich in beiden Varianten ein großkubiger Baukörper ergeben, der erstmalig im Karree Bleyerheider Straße, Voccartstraße, Rather Heide und Neustraße entstehen würde. Weder im Plangebiet noch seiner Umgebung sind derzeit entsprechend große Baukörper vorzufinden. Erst südlich in ca. 150 m Entfernung befinden sich Am Zollhaus ein Lebensmitteldiscountmarkt sowie im Norden in ca. 200 m Entfernung (südlich der Kohlberger Straße) weitere, meist großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit entsprechenden großkubigen Baukörpern. Der geplante Baukörper stellt somit für das Plangebiet und seine direkte Umgebung einen Fremdkörper dar. Für eine Wohnnutzung oberhalb des Markts wären weitere Geschosse zu berücksichtigen, die zudem zur Massivität der Bebauung beitragen würden.

Der Vorhabenträger ist infolge des für ihn frühen Planungsstadiums in der Bereitstellung von Eckdaten sehr vage geblieben. Die Angabe 750 m² VK liegt nur 50 m² unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Da ein kompletter Ersatz-/Neubau, verbunden mit einer Neuorganisation der Anlieferung und Bereitstellung von ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten avisiert ist, stellt sich aufgrund der erheblichen Investitionskosten die Frage, ob der Fachmarkt tatsächlich in seiner Planung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit verbleiben wird. Eine Zulässigkeit wäre dann weder in einem Allgemeinen Wohngebiet und nur unter Nachweis einer Atypik mit Widerlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ggf. im Mischgebiet möglich. Es kann jedoch nicht Aufgabe der Stadt Herzogenrath sein, diese Nachweise in einem neu aufzustellenden Angebotsbebauungsplan zu führen, dessen Planungsziel in der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen liegt, um den Standort für den Betreiber/Vorhabenträger zu sichern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath greift im vorliegenden Fall mit entsprechenden Regelungen nicht, da Heim- und Kleintierfutter sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ gegenwärtig in Herzogenrath von zwei Fachmärkten, einem Zoofachgeschäft sowie als Randsortiment in Lebensmittelgeschäften, Drogeriemärkten und in Bau- und Gartenmärkten geführt werden. Da diese Sortimente somit überwiegend außerhalb von Versorgungszentren vorgehalten werden und für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung haben, werden diese gemäß Herzogenrather Liste als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Insofern bestehen keine Vorgaben zur Ansiedlung des Fachmarkts des Vorhabenträgers. Die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets (bei VK großflächig) für das Vorhaben im Plangebiet ist jedoch aus städtebaulicher Sicht ebenso wenig sinnvoll wie die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarkts.

Fachmärkte erzeugen aufgrund ihres spezifischen Angebots mit einem Einzugsbereich weit über die Plangebietsgrenzen und die direkte Umgebung hinaus insbesondere Kfz-bezogenen Ziel- und Quellverkehr. Dieser kann bei größerer Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Knotenpunkten (Kreuzung Bleyerheider Straße/Voccartstraße) im Umfeld des Vorhabens haben und bedürfte einer gesonderten Untersuchung. Durch die Verkehrsbewegungen auf der privaten oberirdischen Stellplatzanlage des Markts gehen, je nach Kundenanzahl/Frequentierung, ebenfalls Lärmemissionen auf die Umgebung aus. Insbesondere hätte die oberirdische Stellplatzanlage lärmtechnisch auch negative Auswirkungen auf eine Wohnnutzung, die in Kombination mit dem Fachmarkt in oberirdischen Geschossen avisiert wäre. Die Errichtung einer Tiefgarage zur Abwicklung von

Liefer-, Kunden- und Anwohnerwohnverkehr ist, aller Wahrscheinlichkeit nach bezogen auf die Größenordnung des Betriebs/Fachmarkts, als zu kostenintensiv zu bezeichnen.

Insofern ergeben sich bei beiden Varianten Fragestellungen, die ohne ein „konkretes Vorhaben“ zu kennen, in einem Angebotsbebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, nicht abschließend gelöst werden können. Aus den oben dargestellten Gründen und Konflikten wurden die beiden Varianten, die einen kompletten Neubau des Markts ermöglichen würden, für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs nicht weiterverfolgt. Berücksichtigt wurde nur eine Sicherung des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf sowie eine behutsame geringfügige Erweiterung der bestehenden eingeschossigen Halle nach Westen um 5 m als Option. Eine Kombination mit Wohnen in den Obergeschossen wurde ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Unter der Prämisse, dass der Einzelhandel-/Gewerbebetrieb Tiernahrung/Heimtierbedarf erhalten und geringfügig erweitert werden soll, war der bis dato vorliegende städtebauliche Entwurf mit Einzel- und Doppelhäusern sowie riegelartigen Mehrfamilienhäusern entlang der Voccartstraße, die über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen wurden, nicht mehr haltbar. Durch den „5 m-Streifen“, der zur Erweiterung des Marks berücksichtigt werden muss, ergeben sich keine angemessenen Baugrundstückstiefen für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser. Daran anknüpfend ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aufgrund der benötigten Grundstücksflächen als sehr flächenintensiv anzusehen. Ergänzend ist auszuführen, dass eine geplante derartige Wohnbebauung zu nah am erweiterten Marktgebäude mit Anlagen der Klimatechnik positioniert gewesen wäre.

Bezogen auf die Entwässerung des Plangebiets wurden die Varianten Mischwassersystem und Trennsystem diskutiert. Da auch in den umgebenden Straßen ein Mischsystem vorliegt und nur in der Voccartstraße ein Regenwasserkanal besteht, wurde das Mischsystem auch für die Entwicklung der ehemaligen Geflügelfarmflächen beibehalten. Um Überstauungen im Anschlussbereich der Rather Heide bei Starkregenereignissen zu kompensieren, ist ein notwendiges Rückhaltevolumen von ca. 300 m³ zu für die Planung mit einem Staukanal DN 1600 und einem 8,0 m breiten Schutzstreifen zu berücksichtigen, der zwischen der Rather Heide und der Bleyerheider Straße geführt werden muss. Hier wurden verschiedene Varianten geprüft. Dabei stellte sich aus entwässerungstechnischer Sicht die Verlegung des Staukanals rückwärtig der Gärten der Neustraße 159 bis 173 als Vorzugsvariante dar. Da jedoch eine Beeinträchtigung des Baumbestands der rückwärtigen Bestandsgärten Neustraße 159 bis 169 vermieden werden soll, der Kanal auch nach Möglichkeit nicht durch Gärten/Freibereiche einer geplanten Bebauung geführt werden soll, wurden Alternativen für die Verlegung des Kanals gesucht. Optimalerweise sollte der Kanal innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen geführt werden. Diese Maxime wurde im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt.

Auch hinsichtlich der Positionierung von öffentlichen Grünflächen als Naherholungsflächen mit Möglichkeiten des Kinderspiels/Aufenthalts bzw. Nutzung durch unterschiedliche Personengruppen wurden Varianten geprüft. Der ursprüngliche Gedanke lag in der Positionierung der Grünflächen im zentralen Teil der ehemaligen Geflügelfarm. Dabei sollten die Grünflächen in einer Größenordnung von 750 bis 800 m² auch von den das Karree umgebenden Bestandsgebieten erreichbar sein. Eine zentrale Positionierung der Grünfläche ist jedoch infolge der eingeschränkten Möglichkeiten, das Plangebiet zu erschließen, kaum möglich. Varianten bestanden in der Anordnung der Grünflächen direkt an der Voccartstraße. Damit hätten die Grünflächen lärmtechnisch auch als Abstandspuffer zur vielbefahrenen L 232 dienen können. Die Variante wurde wegen der Randlage im Plangebiet nicht weiterverfolgt. Infolge der Sicherung und behutsamen Erweiterung des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf wurde die Grünfläche als Abstandspuffer westlich des Betriebs angeordnet. Damit kann gewährleistet werden, dass zur westlich

geplanten, angrenzenden Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht ausreichende Abstände bestehen. Zudem grenzen die Flächen nicht direkt an Erschließungsflächen, so dass keine Gefährdung spielender Kinder eintreten kann. Durch die anschließend im Westen geplante Wohnbebauung ist die Grünfläche einsehbar, so dass eine soziale Kontrolle möglich wird. Geprüft wurde auch die Variante, ob ein Zugang zu den Grünflächen von der Bleyerheider Straße berücksichtigt werden kann. Diese Variante schied aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus.

Bezüglich des internen Erschließungssystems bestanden kaum Alternativen. Nachdem die von der Rather Heide in Nord-Süd ausgerichtete Stickerschließung mit einem zentralen Wendehammer sich als nicht mehr realisierungsfähig herausgestellt hat, verblieb nur die Möglichkeit das interne Plangebiet ringartig zu erschließen und Gebäude um diesen Ring zu gruppieren. Da auch im Stadtgebiet Herzogenrath ein großer Bedarf an Neubauwohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen besteht, entwickelte sich daraus die Idee, im zentralen Teil der ehemaligen Geflügelfarm und randlich zur Voccartstraße eine stärker verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau anzuordnen. Aufgrund der Lage des Karrees in der Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten (max. 200 m Radius), Bildungseinrichtungen (Schulen/Kindergärten < 1 km Radius) und infolge der guten ÖPNV-Anbindung bietet es sich an, Geschosswohnungsbau innerhalb des Karrees anzuordnen, so dass zentral, innerhalb der Ortslage Straße, eine Nachverdichtung, eine effektivere nachhaltigere Nutzung des Bodens und Entwicklung eines städtebaulich integrierten kleinen Quartiers erfolgen kann (Ziel „Stadt der kurzen Wege“, bessere Auslastung vorhandener Infrastrukturen). Damit wird eine derzeit „untergenutzte“ innerörtliche „Brachfläche“ einer Innenentwicklung zugeführt, so dass der Außenbereich vor weiterer baulicher Inanspruchnahme geschützt werden kann (Vermeidung von Zersiedelung). Zudem wird dem Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Gleichzeitig kann mit Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau ein Generationenmix erreicht werden. Damit wird angestrebt, dass Quartiere entstehen, in denen Jung und Alt nach ihren jeweiligen Bedürfnissen leben können, zugleich aber als Generationenmix dem örtlichen Leben neue Impulse geben.

Nachverdichtung ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes eine zukunftsweisende Form des Bauens, da

- die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung genutzt werden kann (Straßen, Strom-, Wasser-, Kommunikationsleitungen usw.),
- es bereits eine vorhandene institutionelle Infrastruktur gibt (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw.),
- die Kosten für den Grundstückserwerb meist geringer sind,
- die Verkleinerung der Haushaltsgrößen der Verkleinerung der Grundstücksgröße entspricht.

Mit der Planung von vordringlich Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau im Karree trägt die Stadt Herzogenrath somit auch dem demografischen Wandel Rechnung, indem sie die Entwicklung der innerörtlichen Potenziale fördert.

Die geplante Doppelhausbebauung entlang der Neustraße wurde aus dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf übernommen und mit den Mehrfamilienhäusern kombiniert. Die Doppelhausbebauung entlang der Neustraße wird als alternativlos gesehen, da entsprechende Strukturen sowohl auf der deutschen als auch der niederländischen Seite bereits bestehen und sich somit die neuen Doppelhäuser nahtlos in die vorhandenen Strukturen einpassen. In diesem Zuge wurde diskutiert, ob das um 16 m von der Neustraße abgerückte Bestandswohnhaus Neustraße 173 langfristig in vorliegender Form gesichert

werden soll. Da entlang der Neustraße allseits die Gebäudefronten sehr nah zur Straßenparzelle angeordnet sind, stellt die Wohnbebauung Neustraße 173 (Flurstück 288) eine Ausnahme dar. Derzeit besteht als Raumkante zur Straße nur eine 2 m hohe Hecke sowie ein Tor. Langfristig ist jedoch auch hier eine Straßenrandbebauung analog der vorhandenen Bebauung an der Neustraße städtebauliches Ziel. Nördlich an die Bebauung Neustraße 173 angrenzend besteht mit dem Flurstück 213 eine Gartenparzelle mit rückwärtigen Garagen/Nebenanlagen. Zur Neustraße besteht auch hier eine ca. 2 m hohe Hecke. Da eine bauliche Nutzung von Baulücken wünschenswert ist (Nachverdichtung/Innenentwicklung), wurden die Flurstücke 288 und 213 so überplant, dass auf diesen Flächen langfristig eine straßenseitig angeordnete Hausgruppe analog der Situation Neustraße 159 bis 163 entstehen kann.

Die Bestandsbebauung Neustraße 173 genießt auf Grundlage rechtskräftiger Baugenehmigungen Bestandsschutz, deshalb ergeben sich für die Eigentümer zunächst keine Änderungen. Erst nach Abriss oder im Schadensfall (z.B. Brand) kämen die neuen planerischen Vorgaben zum Tragen. Die Machbarkeit baulicher Veränderungen in Form von An-/Umbauten am Bestandsgebäude sind mit der Bauordnungsbehörde der Stadt Herzogenrath im Detail abzustimmen.

Auf Grundlage der obigen Ausführungen wurde der vorliegende städtebauliche Entwurf gefertigt. Da auch grünordnerische Ziele in den Entwurf eingeflossen sind, wird der Entwurf im Folgenden als städtebauliches und grünordnerisches Konzept (kurz Konzept) beschrieben. Entwurf und Konzept werden synonym verwendet.

4.2 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept wird im Folgenden stichwortartig erläutert. Die Zusammenhänge und Abhängigkeiten, die sich für die Erstellung des Konzepts ergeben haben, wurden bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert.



Abbildung 9: **Städtebauliches und grünordnerisches Konzept Stand 12/2019 o.M.**

Quelle: Stadt Herzogenrath/Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

- **Erhalt des kleinflächigen Einzelhandels (Tiernahrung/Heimtierbedarf) am Standort**
 5 m Erweiterungstreifen nach Westen zur geringfügigen Erweiterung des Marktgebäudes
 Bürogebäude an der Bleyerheider Straße zwei Vollgeschosse/Marktgebäude ein Vollgeschoss
 geringfügige Erweiterung der Betriebsfläche auch nach Norden durch Einbeziehung Teilfläche der Bleyerheider Straße (die Teilfläche wird für die Verkehrsfläche nicht mehr benötigt), eine Gehwegbreite von 2,5 m bleibt gewährleistet
 Fläche 2.314 m²
 Neuregelung der Zufahrtssituation von der Bleyerheider Straße langfristig wünschenswert, abgerückt vom Kreuzungs-/Ampelbereich
- **Sicherung der Bestandsbebauung Bleyerheider Straße 8 bis 12 und Neustraße 159 bis 169 unter Berücksichtigung der aktuellen Vorgaben der BauNVO 1990**
 Sicherung einer straßenseitigen Bebauung
 Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen/Garagen/Carports und Nebenanlagen in den Gartenbereichen durch Regelungen zur Gesamtversiegelungsrate

- **Bebauung entlang der Neustraße (Nr. 1 bis 9 = max. 9 WE)**
 3 Doppelhäuser, Grundstücksgröße ca. 300 m²
 1 Kette (3 Reihenhäuser), Grundstücksgröße ca. 250 m² bis 342 m² (ersetzt langfristig
 Bebauung Neustraße 173)
 zwei Vollgeschosse mit Dachausbau, Satteldach, Dachneigung 30° bis 40°
 maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude
 maximale Gesamtgebäudehöhe 10,50 m
 fahrbare Erschließung über die rückwärtige Planstraße
 zwei unabhängig voneinander anfahrbare PKW-Abstellmöglichkeiten (Ga/Ca/St)

- **Bebauung entlang der Planstraße (Nr. 10 bis 13 = max. 88 WE)**
 11 freistehende Mehrfamilienhäuser (quadratischer Grundriss)
 maximal 3 Vollgeschosse, Zelt- oder Walmdach, Dachneigung 15° bis 25°
 maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude
 Oberkante Erdgeschossfußboden ca. 0,50 m über Straßenhöhe (zur Optimierung der
 Tiefgaragen-Geschosshöhe)
 maximale Gesamtgebäudehöhe 12,00 m
 Unterbringung privater ruhender Verkehr ausschließlich über Tiefgaragen (TG)
 Tiefgaragenan- und -abfahrten über Rather Heide und die Planstraße nur an
 bezeichneten Stellen
 Stellplatz-Schlüssel nach zukünftigen Nutzern/BauO NRW (2 Stpl. je WE möglich)
 Zugang zum zentralen öffentlichen Kinderspielplatz
 im Bereich der Schachtschutzzone Einwirkungsbereich 2 max. Nebenanlagen
 10: 2.751 m², 4 MFH = 32 WE
 11: 2.614 m², 3 MFH = 24 WE, östliche Hausvorbereiche: gestalterische Einbeziehung in
 öffentliche Spielflächen
 12: 1.714 m², 2 MFH = 16 WE, ersetzt langfristig Bebauung Voccartstraße 100
 13: 1.482 m², 2 MFH = 16 WE

- **Aufenthalt/Kinderspiel/Begegnung**
 öffentlicher Kinderspielplatz/Parkanlage für unterschiedliche Nutzergruppen; auch als
 Puffer zur gewerblichen Nutzung Bleyerheider Straße 14 (1.689 m²), Zugang nur über
 die Planstraße
 Kanaltrasse (8,0 m), DN 1600 auf öffentlichen Flächen, 8,0 m/5,0 m Schutzstreifen
 (4 m/2,5 m beidseits der Leitungssachse) tw. auf privaten Flächen (Baumöglichkeit 11,
 Neustraße 161-163, Bleyerheider Straße 8)
 über Kanal 3,50 m breiter Weg zur fußläufigen Erschließung der Baumöglichkeit 11
 (fungiert auch als Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche)
 für Feuerwehr Wendemöglichkeit im Bereich öffentlicher Flächen bei Gestaltung der
 öffentlichen Fläche beachten (z.B. freibespielbare Flächen)
 Spiel-/Gerätebereich im Südosten von MFH einsehbar (Soziale Kontrolle)

In der umgebenden Bestandsbebauung leben zurzeit insgesamt 26 Kinder folgender Altersgruppen (0 < 3 Jahre 5 Kinder, 3 < 6 Jahre 3 Kinder, 6 < 10 Jahre 8 Kinder und 10 < 14 Jahre 10 Kinder). Für das Plangebiet wird gemäß Konzept von 97 Wohneinheiten ausgegangen. Nach Bezug ist planerisch mit 117 zusätzlichen Kindern der o.g. Altersklassen in der folgenden Aufsplittung zu rechnen: 0 < 3 Jahre 17 Kinder, 3 < 6 Jahre 38 Kinder, 6 < 10 Jahre 32 Kinder und 10 < 14 Jahre 30 Kinder. Daraus ergibt sich, dass im Plangebiet ein Spielflächenbedarf von insgesamt mindestens 1.287 m² zu berücksichtigen ist. Die tatsächlich im Konzept vorgesehene Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz/Parkanlage weist eine Größe von 1.689 m² auf, so dass die

Vorgabe erfüllt ist. Aussagen zur tatsächlichen Gestaltung können erst auf nachfolgenden Planungsebenen getroffen werden. Die im Konzept dargestellte Lage von Sand-/Gerätespielflächen ist als beispielhaft zu verstehen.

Da der öffentliche Straßenraum im Mischprinzip gestaltet werden soll, der private ruhende Verkehr über Tiefgaragen abgewickelt wird, sowie im Bereich der Planstraße als auch der Rather Heide nur mit Anliegerverkehr zu rechnen ist, ist im Zuge der Detailplanung zur Erschließung des Baugebiets zu prüfen, ob Spielgeräte auch im Straßenraum integriert werden können. Für nachfolgende Planungsebenen ist das Ziel der Stadt Herzogenrath „Beispielbare Stadt“ zu berücksichtigen.

- **Straßen**

Abschnitt Rather Heide: Ausbau auf 9,3 m, Änderung in Mischfläche, Beidrichtungsverkehr

Planstraße als Ringschließung: Ausbau auf 8,0 m, Mischfläche mit partiellen Aufweitungen (3.255 m²)

insgesamt 41 öffentliche Stellplätze im Straßenraum der Planstraße und Rather Heide (2 Behindertenstellplätze, bei insgesamt 97 geplanten Wohneinheiten (1 öff. Stpl./je 2,36 WE)

Änderung der Einmündungssituation Rather Heide/Neustraße

Im Bereich Anschluss an die Neustraße wird der Fahrbahnrand außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanbereichs angepasst werden müssen. Die Anpassung der Straßengestaltung wird im Rahmen der Erschließung des Neubaugebiets erforderlich (Anpassung durch zukünftigen Investor mit Regelung im Rahmen des Erschließungsvertrags)

- **Anpflanzungen/Erhalt**

22 Bäume im öffentlichen Straßenraum sowie Heckenanpflanzungen zur Fassung von öffentlichen Senkrechtstellplätzen im Straßenraum, diverse

Neuanpflanzungsmöglichkeiten im Bereich des öffentlichen Spielplatzes und Parkanlage (Bäume und Hecken im Übergang zur Bestandsbebauung Bleyerheider Straße 8 bis 12 und zum Einzelhandel-/Gewerbebetrieb Tiernahrung/Heimtierbedarf)

weitere Hecken entlang der Bestandsgärten Neustraße und Bleyerheider Straße

Erhalt der Ligusterhecke entlang der Voccartstraße und teilweise entlang des Fußwegs Rather Heide

tw. Neuanlage einer Hecke entlang der Voccartstraße bei Überplanung

Bestandsbebauung Voccartstraße 100

Möglichkeit Erhalt von 4 Bäumen (1 Esche, 1 Birke, 1 Eiche, 1 Buche (rote Umrandung)), ggf. weitere, sofern im Bereich des Spielplatzes Eiben erhalten bleiben sollen

Entnahme des Baums (Trompetenbaum) in der Bleyerheider Straße (unter Berücksichtigung der örtlichen Baumschutzsatzung) möglich

- **Lärmschutz**

Lärmschutzwand (ca. 2,5 m Höhe) entlang der Voccartstraße

für Mehrfamilienhäuser Empfehlungen zur Grundrissgestaltung (Ausrichtung Schlaf-/Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite)

Lärmpegelbereiche/schallschützende Außenbauteile

- **Ver- und Entsorgung**

zentraler Stationsstandort Trafo/Glasfaser (3 m x 6 m Fläche) angrenzend an die Spielplatz-/Parkanlagenflächen

Entwässerung im Mischsystem, DN 1600 Stau-Kanal, gelbe linienhafte Trassenführung; Rückhaltevolumen ca. 300 m³, dazu wird ca. 5 m Streifen des Flurstücks 3 (Neustraße 161) benötigt; 8,0 m/5,0 m breite Schutzsteifen (tw. Geh- und Leitungsrecht über private MFH-Flächen und bebaute Flurstücke Neustraße 161-163, Bleyerheider Straße 8, ansonsten auf öffentlichen Flächen (hier kein GFL-Recht notwendig))

Für die neuen Baumöglichkeiten ist eine gemeinsame zukunftsorientierte Energieversorgung z.B. über ein Blockheizkraft/Kraftwärmekoppelung wünschenswert. Ebenfalls wäre die Berücksichtigung von Solaranlagen oder Wärmepumpen denkbar. Hierzu können jedoch weder im Zuge der konzeptionellen Planung noch über Vorgaben des Bebauungsplans zwingende Regelungen getroffen werden. Entsprechende Regelungen können vertraglich mit den jeweiligen Investoren getroffen werden. Auf die geltenden Gesetze (Energieeinsparungsgesetz) und Verordnungen z.B. Energieeinsparverordnung (EnEV) wird hingewiesen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung ist in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.13 der PlanzV auf Grundlage von § 9 Abs. 7 BauGB abgegrenzt.

Durch die für den Geltungsbereich des B-Plans I/18 – 4. Änderung getroffenen und im Folgenden begründeten Festsetzungen werden die Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne überlagert und damit aufgehoben:

- Bebauungsplan I/18
- Bebauungsplan I/18 – 1. Änderung und des
- des textlichen Bebauungsplans III/100-1

Bei Rechtskraft sind demgemäß nur die im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung getroffenen Festsetzungen für die Beurteilung eines Bauvorhabens relevant.

5.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereichs Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt worden. Aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der zulässigen Zahl von Wohnungen werden vier verschiedene Allgemeine Wohngebiete mit der Bezeichnung WA1 bis 4 und zwei Mischgebiete mit der Bezeichnung MI1 bis 2 festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis 4 und die Mischgebiete MI1 und 2 lassen sich durch Nutzungsgrenzen (aufgrund von § 16 Abs. 5 BauNVO, § 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) voneinander unterscheiden.

Entlang der Voccartstraße sind in unterschiedlicher Tiefe (durchschnittlich zwischen ca. 50 m und 25 m) die Mischgebiete MI1 und MI2 nach Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt. Das bisher im Bebauungsplan I/18 festgesetzte Mischgebiet wird entlang der Voccartstraße bestätigt. Nördlich der Bleyerheider Straße sieht der Flächennutzungsplan (vgl. auch B-Plan I/19) der Stadt Herzogenrath zwischen Aachener Weg im Westen, der Voccartstraße im Osten und südlich des bestehenden MediaMarkts Gemischte Bauflächen vor. Hier befinden sich die Nutzungen Autohandwäsche, Tankstelle, eine Fahrschule und Wohnnutzungen. Die festgesetzten Mischgebiete MI1 und MI2 stellen eine Fortführung dieser Strukturen dar. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt

nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störgrad hinnehmen, der höher ist als in Allgemeinen Wohngebieten. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch sollte keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Mit dem MI1 wird der bestehende Einzelhandel-/Gewerbebetrieb Tiernahrung/Heimtierbedarf (Fachmarkt) gesichert. Aufgrund des vorhandenen Betriebs im MI1 ist für das MI2 (Trennung in MI1 und 2 nur aufgrund unterschiedlicher Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen) davon auszugehen, dass hier - neben anderen, außer gewerblichen, Nutzungen der Wohnanteil realisiert werden kann. Insofern ist weiterhin davon auszugehen, dass weitere Gewerbebetriebe innerhalb des MI2 nicht mehr genehmigungsfähig sind. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO ist festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist; Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind; Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.Ä., wenn Sex-Videos in einer Kabine vorgeführt werden) anbieten; Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen; Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen; Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Ebenfalls sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Bezogen auf die Vergnügungsstätten entspricht diese Vorgehensweise dem des Textlichen Bebauungsplans I/100 „Geschäftsbereiche Herzogenrath“, so dass eine „Niveauabsenkung/Trading-Down-Effekt“ vermieden wird. Aufgrund der „freien“ Strecke der Voccartstraße auf Höhe des Plangebiets – ohne die Möglichkeit der Anlage von Zufahrten – wird die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der Immissionsproblematik ausgeschlossen. Die Ansiedlung entsprechender Nutzungen ist im Geltungsbereich auch aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, da diese Nutzungen nicht den unter Kapitel 1.1. formulierten Zielvorstellungen entsprechen.

Die Zweckbestimmung des Mischgebiets bleibt trotz der genannten Ausschlüsse gewahrt, da neben sonstigen Gewerbebetrieben, Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich bleiben. Das Gebot der Nutzungsdurchmischung bezieht sich dabei grundsätzlich insgesamt auf das Gesamtgebiet entlang der Voccartstraße zwischen dem MediaMarkt und der Fußwegverbindung von der Rather Heide mit Quermöglichkeit der Voccartstraße auf ca. 340 m. Die Eigenart des Gesamtgebiets als Mischgebiet ist damit gewährleistet. Im Rahmen des vorliegenden Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags (vgl. Kapitel 9.3) konnte nachgewiesen werden, dass ein Nebeneinander von Fachmarkt und Wohnen möglich ist.

Westlich der beiden Mischgebiete sind die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis 4 nach Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt. Dabei beziehen sich die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 auf Flächen entlang der Neustraße, die erstmalig zur Schaffung von neuen Wohnbaumöglichkeiten einer Straßenrandbebauung zugeführt werden sollen,

wobei mit dem WA2 derzeit bereits baulich genutzte Bereiche (Neustraße 173, Wohnhaus in ca. 16 m Abstand zur Neustraße) überplant werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA3 bezieht sich auf Bestandsbebauungen (Neustraße 159 bis 171 und Bleyerheider Straße 8 bis 12) und soll diese sichern. Der rechtskräftige Bebauungsplan I/18 bzw. die 1. Änderung setzen für diese Bereiche derzeit Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung 1962 fest. Da jedoch eine Nutzungsmischung hier nicht erkennbar und auch planerisch nicht mehr Ziel ist, wird die vorhandene Wohnbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets gesichert. Diese Festsetzung entspricht bereits weitgehend den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans, der ebenfalls entlang der Neustraße Wohnbauflächen darstellt.

Für die zentralen Bereiche des Plangebiets wird zur Realisierung des Planungsziels Schaffung von Wohnraum das Allgemeine Wohngebiet WA4 (in zwei Teilflächen) festgesetzt. Damit wird auch hier der bisher verfolgte Nutzungsmix im Rahmen eines Mischgebiets zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist für die genannten Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind. Bezüglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe gelten die für Mischgebiete getroffenen Aussagen analog.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB können weder aus allgemeinen Gründen des Wohnungsbedarfs noch aus sozialen oder kulturellen Gründen erfolgen. Die Festsetzungen können nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen.

Für die geplante Bebauung entlang der Neustraße im Rahmen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 wurde die Anzahl auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt. Unter Berücksichtigung, dass generell zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden sollen, um angemessene Möglichkeiten zur Unterbringung der privaten KFZ bereitzuhalten, können auf den projektieren Baugrundstücken in den WA1 bis 2 mit Doppelhäusern (ca. 300 bis 350 m²) und einer Hausgruppe (ca. 250 m²) im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (mit 50%iger Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) nicht mehr als zwei Abstellmöglichkeiten auf dem Baugrundstück realisiert werden. Pro Baugrundstück sind, bezogen auf den öffentlichen Stellplatzbedarf, aus dem Baugebiet zwei Zufahrten anzulegen. Dies stellt bereits eine Einschränkung bei der Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs dar. Bei Berücksichtigung weiterer Zufahrten über die genannten zwei Zufahrten hinaus wäre die Positionierung von öffentlichen Längsstellplätzen im Straßenraum unmöglich. Entsprechend könnten öffentliche Stellplätze nur gebündelt über eine zentrale Anlage bereitgestellt werden. Dies ist aber im Plangebiet aufgrund der Konzentration von öffentlichen Stellplätzen i.S. eines Parkplatzes nicht gewünscht. Zudem haben Stellplätze im öffentlichen Straßenraum auch verkehrsberuhigende Wirkung. Insgesamt könnten in den WA1 bis 2 neun Wohnungen bzw. Wohneinheiten realisiert werden.

Für die Bestandsbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA3 werden keine Regelungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Kenntnisse über die tatsächliche Anzahl von vorhandenen Wohnungen liegen einerseits nicht vor, andererseits ist aufgrund der zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen nicht damit zu rechnen, dass durch den Verzicht auf Regelungen zur Anzahl von Wohnungen städtebauliche Konflikte eintreten können. Eine extreme Nachverdichtung oder Aufstockung

von Wohngebäuden zur weiteren Schaffung von Wohnraum, verbunden mit zusätzlichem Stellplatzbedarf über das verträgliche Maß hinaus, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 und im Mischgebiet MI2 wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf acht begrenzt. Gemäß vorliegendem Konzept ist hier die Errichtung von freistehenden Mehrfamilienhäusern als Solitäre geplant. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufelder (vgl. Kapitel 5.5) könnten Gebäude in den Maßen ca. 17 m x 17 m entstehen. Hier können Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren) bereitgestellt werden. Bei insgesamt elf Mehrfamilienhäusern könnten 88 Wohnungen bzw. Wohneinheiten entstehen.

Eine weitere Verdichtung mit Wohnungen wird für das Plangebiet aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht nicht für angemessen erachtet. Bei zusätzlichen Wohneinheiten würde der Bedarf an privaten und öffentlichen Stellplätzen steigen und der Querschnitt der geplanten Erschließungsanlagen müsste ggf. größer ausfallen. Zudem würde der private „Grünanteil“ reduziert. Ggf. wäre auch mit negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung der Rather Heide in Folge zusätzlicher Verkehrsbewegungen zu rechnen. Insofern werden acht Wohnungen je Wohngebäude im WA4 und MI2 für das Gebiet als verträglich erachtet.

Alles in allem könnten durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB insgesamt 97 Wohnungen im Bereich der ehemaligen Hühnerfarm entstehen. Da jedoch aufgrund der Bestandsnutzungen Wohnbebauung Neustraße 173 und Voccartstraße 100 erst langfristig mit einer Umsetzung der Festsetzungen zu rechnen ist, wäre kurzfristig die Realisierung von 78 Wohnungen möglich. Sofern sich im Rahmen des über die 4. Änderung festgesetzten zulässigen Nutzungskatalogs nach § 4 bzw. 6 BauNVO anderweitige Nutzungen als Wohnen im Geltungsbereich ansiedeln, wird nicht davon ausgegangen, dass über die in den Kapiteln 9.2 und 9.3 auf Grundlage von 97 Wohnungen/Wohneinheiten ermittelten Verkehrsbewegungen hinaus Verkehre entstehen.

Im Rahmen des Mischgebiets MI1 wurden aufgrund der Absicht, den bestehenden Betrieb zu sichern, keine Regelungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Sollten die Festsetzungen für das MI2 realisiert sein, wäre die Errichtung von Wohnungen im MI1 aufgrund der gleichberechtigt nebeneinanderstehenden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbebetriebe aller Wahrscheinlichkeit nicht genehmigungsfähig. Insofern wird auch keine Notwendigkeit für eine regelnde Festsetzung gesehen.

Die Festsetzungen zielen alles in allem darauf ab, von Seiten der Stadt Herzogenrath eine Handhabe gegen unerwünschte Verdichtung des Gebietes mit Wohneinheiten, Bewohnern und sowohl öffentlichen als auch privatem ruhenden Verkehr mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Neustraße, Rather Heide und die Planstraße zu haben.

5.4 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die jeweiligen Festsetzungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 4 wird als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO definierten GRZ für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. In den WA1 bis 3 darf nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

(Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) automatisch bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Entsprechend gilt in den WA1 bis 3 als Maximalversiegelung, dass 60 % eines Baugrundstücks versiegelt werden dürfen. 40 % eines Baugrundstücks sind als Freiflächenanteil somit unversiegelt zu lassen. Bereits der Bebauungsplan I/18 und die 1. Änderung sahen für das Gesamtkarree eine GRZ von 0,4 im Rahmen der ursprünglichen Mischgebietsfestsetzung vor. Insofern ergibt sich bei einer GRZ von 0,4 zwischen den derzeit rechtskräftigen Plänen (BauNVO 1962) im Vergleich zur 4. Änderung (BauNVO 1990) keine Änderung. Infolge der Umsetzung der nach BauNVO 1990 getroffenen Festsetzungen wird für das WA3 jedoch erstmalig eine Gesamtversiegelungsrate (Versiegelung bis hier 0,6) geregelt. Eine Gesamtversiegelungsrate kannte die BauNVO 1962 nicht. Demnach waren nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht anzurechnen. Das Gleiche galt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig waren oder zugelassen werden konnten. Mit den neuen Regelungen soll auch für den Bestand ein Mindestfreiflächenanteil gesichert werden, der der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser, Durchgrünung des Quartiers i.V.m. Klimaschutzbelangen dient. Vorhandene bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten genießen, sofern sie durch eine rechtskräftige Genehmigung abgesichert sind oder zum Zeitpunkt der Entstehungen auf Grundlage der geltenden Gesetze zulässig waren, Bestandsschutz. Erst bei Änderungen durch die Eigentümer oder im Schadensfall greifen die neuen Festsetzungen der 4. Änderung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 soll der private ruhende Verkehr nach dem städtebaulichen Entwurf in Tiefgaragen untergebracht werden. Hier kann nach § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Im WA4 sollen drei Mehrfamilienhäuser nördlich der Planstraße und vier Mehrfamilienhäuser innerhalb des Planstraßenrings errichtet werden können. Bei zwei nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung/Wohneinheit müssten 48 Stellplätze bzw. 64 Stellplätze über zwei Tiefgaragen im Maximalfall nachgewiesen werden, so dass die Tiefgaragen einen relativ großen Flächenbedarf aufweisen, der ggf. in Verbindung mit Kellerräumen und Fahrradabstellmöglichkeiten nicht innerhalb des Rahmens von 0,6 realisierungsfähig ist. Aus diesem Grunde wurde eine höhere Versiegelungsrate unter den in der Festsetzung genannten Bedingungen erlaubt.

Für die beiden Mischgebiete MI1 und 2 entlang der Voccartstraße wird aufgrund der genannten Rechtsgrundlagen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Bebauungsplan I/18 sah hier auch eine GRZ von 0,4 für Hauptgebäude vor; jedoch keine Gesamtversiegelungsrate, so dass Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. nach den damaligen Vorgaben auch darüber hinaus zulässig waren. Als Gesamtversiegelungsrate greift mit der 4. Änderung nun, dass bis zu 80% des Baugrundstücks versiegelt werden dürfen (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis 0,8.). Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 trägt somit dem Bestand und der Erweiterungsabsicht des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf Rechnung. Im MI2 sind aufgrund der Gesamtversiegelungsrate von 80 %, Tiefgaragen ohne weitere Ausnahmen möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird durchweg verzichtet. Aufgrund der Regelung der Grundfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen ergibt sich die maximal zulässige Geschossflächenzahl automatisch.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich wird die Anzahl der Vollgeschosse auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 20 Abs. 1 BauNVO durchweg zwingend vorgegeben.

Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 2 Abs. 6 der BauO NRW definiert. Demnach sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Für das Vollgeschoss soll gemäß derzeit geltender Bauordnung künftig nicht mehr auf das Maß zwischen den Fußbodenoberkanten (bzw. Dachhaut) abgestellt werden, sondern die lichte Höhe des Geschosses. Neben der Bestandssicherung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und MI1, d.h. bei Abriss oder im Schadensfall sollen hier wieder gestalterisch ähnliche Gebäude entstehen, entsprechend soll durch die Festsetzungen der zwingenden Anzahl an Vollgeschossen in den WA1, 2 und 4 sowie MI 2 eine dem Geltungsbereich angemessene Verdichtung erfolgen. So sollen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 zwingend Gebäude mit zwei Vollgeschosse analog der gestalterischen Situation entlang der Neustraße entstehen. Im zentralen Teil des Geltungsbereichs und randlich zur Voccartstraße sollen im WA4 und MI2 Gebäude mit drei Vollgeschossen zwingend positioniert werden. Ohne den Zusatz „zwingend“ ließe sich das städtebauliche Konzept nicht durchsetzen und die Fläche der ehemaligen Geflügelfarm nicht einer optimalen Bebauung i.S. einer Innenentwicklung zuführen. Die geplante zwingende Geschossigkeit steht in Einklang mit dem Belang, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine angemessene Nachverdichtung/Wiedernutzung zu erreichen.

Im Mischgebiet MI1 wird mit der zwingenden Zahl der zulässigen Vollgeschosse „zwei Vollgeschosse“ im Baufeld zur Bleyerheider Straße und „ein Vollgeschoss“ entlang der Voccartstraße der Bestand des Betriebs gesichert.

Aufgrund des § 2 Abs. 2 S. 2 BauO NRW besteht nach derzeitigem Stand der Bauordnung NRW die Sorge, dass dadurch das Stapeln von Staffelgeschossen bzw. Nicht-Vollgeschossen möglich wird. Deshalb besteht gemäß Handlungsempfehlung auf Grundlage der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Oktober/November 2018 zur BauO NRW 2018 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen die Empfehlung, bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne eine Höhe in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen festzusetzen. Dieser Empfehlung wird mit der vorliegenden 4. Änderung Rechnung getragen. Lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird auf die Festsetzung von Höhen verzichtet. Es besteht eine differenzierte Dachlandschaft im Bestand. Eine konkrete Aufnahme der vorhandenen First- und Traufhöhen der Bestandsdachlandschaften wurde nicht vorgenommen. Für den Bestand wird jedoch auch nicht davon ausgegangen, dass bei den vorhandenen Doppelhäusern und der Hausgruppe sowie einem Einzelhaus durch „Stapeln“ unangemessene Gebäude entstehen können.

Die Festsetzung der Höhen erfolgte in unterschiedlicher Vorgehensweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO.

Die geplante Bebauung im WA1 und 2 soll höhenmäßig auf die Neustraße ausgerichtet werden, obwohl die fahrbare Erschließung rückwärtig über die Planstraße erfolgt. Die Zugangsbereiche der geplanten Gebäude liegen somit an der Neustraße, während Stellplätze, Garagen/Carports über die Planstraße zugänglich sind. An der Neustraße wurde als Bezugspunkt, außerhalb des Plangebiets gelegen, ein etwa mittig zwischen den WA1 und WA2 liegender Kanaldeckel mit einer Höhe von 166,87 m über NHN (Normalhöhennull) gewählt. Dieser Bezugspunkt ist im Bebauungsplan textlich in der zugehörigen Festsetzung

benannt und zeichnerisch in grün als Hinweis dargestellt. Die Höhenangaben beziehen sich auf den bezeichneten Bezugspunkt und sind als relative Höhen festgesetzt. Demnach sind als max. Firsthöhe (FH) 10,50 m, als max. Traufhöhe (TH) 7,00 m und als max. Oberkante Fußbodenhöhe (EFH) 0,30 m festgesetzt. Dabei orientieren sich die Höhen ungefähr an den südlich der Einmündung Rather Heide/Neustraße liegenden Doppelhäusern. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe soll verhindern, dass Erdgeschossfußböden auf gleicher Höhe wie die Straße errichtet werden. Mit einer Sockelhöhe von 0,30 über dem Bezugspunkt kann bei Starkregenereignissen das Einfließen von Niederschlagswasser in das Erdgeschoss verhindert werden.

Für das MI1 wurde die gleiche Vorgehensweise gewählt. In der Bleyerheider Straße besteht ein Kanaldeckel mit einer Höhe von 166,00 m über NHN. Dieser ist textlich und zeichnerisch in grün im B-Plan als heranzuziehende Grundlage benannt. Die relativen Höhenangaben beziehen sich auf den bezeichneten Bezugspunkt. Zur Bleyerheider Straße sind im dortigen Baufeld zwingend zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m festgesetzt, während rückwärtig für das Baufeld entlang der Voccartstraße ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt ist. Der Bestand wird mit einem gewissen Spielraum gesichert. Auf die Festsetzung von Traufhöhen und Sockelhöhen wurde aufgrund der gewerblichen Nutzung verzichtet.

Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA4 und Mischgebiet MI2 wurde eine andere Vorgehensweise gewählt. Im Bebauungsplan sind zeichnerisch (rot) Bezugspunkte in m über NHN entlang der neuen Planstraße festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sie auf die Oberkante der Verkehrsflächen an den Grundstücksgrenzen. Dazu kommt später noch die Randeinfassung mit einem Höhenanschlag von 3-6 cm, dies spielt jedoch bezogen auf die Festsetzung keine Rolle. Die Bezugspunkte basieren auf einer ersten Straßenplanung (Stadt Herzogenrath).

Die zukünftigen Bauherren müssen den für ihr Bauvorhaben relevanten Höhenpunkt nachweisen. Bei drei als zwingend festgesetzten Vollgeschossen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachformen und Neigungen (vgl. Kapitel 5.13) folgende Regelungen getroffen worden: Die Höhenangaben beziehen sich auf die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss (EFH). Diese Fußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (dem Bebauungsplan durch rote Kreise mit Höhenangabe zu entnehmen) für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

| | | |
|--|----------|---------|
| <u>Max. Firsthöhe (FH)</u> | GH = | 11,50 m |
| <u>Max. Traufhöhe (TH)</u> | TH = | 9,50 m |
| <u>Max. Oberkante Fußbodenhöhe (EFH)</u> | OK EFH = | 0,50 m |

Die Höhen lassen drei Vollgeschosse (ohne weitere „Nicht-Vollgeschosse“ und schwach geneigte Dächer) zu. Die im städtebaulichen Entwurf dargelegte Bebauung mit einer Gesamthöhe von 12,0 m kann damit realisiert werden.

Als Ausnahme wurde insgesamt eine Überschreitung der festgesetzten Höhen formuliert, dass die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,50 m und bis zu maximal 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden dürfen ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kamine, Lüftungsanlagen usw.),

- Treppenhäuser, Aufzuganlagen,
- Brüstungen / Absturzsicherungen.

Die Festsetzung wird getroffen, da für die genannten untergeordneten Nebenanlagen eine größere Flexibilität bezüglich der Höhe benötigt wird. Die Anlagen selbst treten im Hinblick auf die Ästhetik und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. die Fernwirkung nicht so stark in Erscheinung wie die Hauptbaukörper. Insofern wird die Ausnahme als angemessen verträglich erachtet.

Die Höhenfestsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Weiterhin wurden allgemeine Definitionen der Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gesamthöhe (GH) im Rahmen der Textlichen Festsetzungen erläutert.

Vertikale Gliederung von Baugebieten nach Geschossen gem. § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB ist i.V.m. § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 2 und 4 sowie im Mischgebiet MI2 Wohnungen oder Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sind. Damit sollen mögliche Überflutungen von Kellergeschossen bei Starkregenereignissen und dadurch entstehende Schäden in Wohnräumen unterhalb der zukünftigen Geländeoberkante unterbunden werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO definiert. Die Anordnung und Abgrenzung der jeweiligen überbaubaren Flächen orientiert sich an der jeweils nach § 22 BauNVO festgesetzten Bauweise auf Grundlage des vorliegenden Konzepts. So werden entlang der Neustraße im WA1 und 2 überbaubare Flächen (Baufenster) für jeweils einzelne Doppelhäuser und die Hausgruppe in einer Tiefe von jeweils 13,0 m festgesetzt. Für die Bestandsbebauung im WA3 an der Neustraße werden überbaubare Flächen in einer Tiefe von 15,0 m und an der Bleyerheider Straße von 12,0 m zeichnerisch abgegrenzt. Die vorhandenen Hauptgebäude sind vollständig durch die überbaubaren Flächen erfasst. Zulässig ist im Rahmen der offenen Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Auf die Festsetzung von Baulinien zur Durchsetzung der strikten Straßenrandbebauung wird verzichtet. Eine Straßenrandbebauung wäre aus gestalterischen Gründen auch gewährleistet, wenn Gebäude um ein bis zwei Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.

Im WA 4 und MI2 sind ausschließlich Einzelhäuser in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern in Kombination mit den zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden und den jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen soll die Durchgrünung der Karrees gewährleistet und großkubige, langgestreckte zeilenartige Wohngebäude vermieden werden.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen/Baufenster dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 4 und im Mischgebiet MI2 auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseite durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 2,0 m überschritten werden - falls die jeweils festgesetzte GRZ dem nicht entgegensteht. Die gemäß Landesbauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt. Somit kann den zukünftigen

Bauherren eine größere Flexibilität in der Nutzung ihrer privaten Freiflächen zugebilligt werden.

Einen Sonderfall stellen die für das MI1 festgesetzten überbaubaren Flächen dar. Neben der Sicherung der vorhandenen Gebäude ist eine geringfügige bauliche Erweiterung um 5 m nach Westen möglich. Nach Osten, Norden oder Süden bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Im Westen wird ein Grenzabstand von 3 m berücksichtigt. Da sich die Bauweise damit automatisch aus der Positionierung und Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen/Baufenster mittels Baugrenzen ergibt, wird auf die Festsetzung einer Bauweise mit textlicher Definition – im vorliegenden Fall „abweichend“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO verzichtet. Demnach kann aufgrund der getroffenen zeichnerischen Festsetzungen innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche ein Gebäude mit einer Länge von größer 50,0 m, jedoch unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Für das derzeitige Bürogebäude, das nördlich an die vorhandene Halle anschließt, wurde ein gesondertes Baufenster festgesetzt, dass lediglich den Bestand sichert.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in der Planzeichnung zeichnerisch Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten umgrenzten Flächen zulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, da die zukünftigen Baugrundstücke entlang der Neustraße nur fußläufig von dieser erschlossen werden und der private ruhende Verkehr über die Rather Heide und die Planstraße abgewickelt werden muss. Zur Gewährleistung, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraße tatsächlich die im Konzept nachgewiesenen öffentlichen 41 Stellplätze hergestellt werden können, wurden für die WA1 und 2 explizit die Standorte von Garagen/Carports und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 und im Mischgebiet MI1 wurden Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt. Da es sich um Bestandsnutzungen handelt, sind auch die Anlagen zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs vorhanden und nachgewiesen. Eine explizite graphische Festlegung/Verortung ist nicht möglich. Allerdings wurde geregelt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 3 und im Mischgebiet MI1 die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten mind. 5,0 m betragen müssen. Damit sollen ausreichende Stellplatztiefen bzw. Garagenzufahrten geregelt werden.

Gemäß städtebaulichem Entwurf soll der private ruhende Verkehr innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4 und im Mischgebiet MI2 ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit soll erreicht werden, dass entlang der Planstraße der notwendige öffentliche Stellplatzbedarf gemäß Konzept auch realisiert werden kann. Bei maximal 88 Wohnungen in 11 Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern) müssten unter Zugrundelegung der Vorgabe zwei unabhängig voneinander anfahrbaren Stellplätzen je Wohnung/Wohneinheit 176 private Stellplätze berücksichtigt werden, deren Zufahrten alle über die Planstraße erfolgen. Eine Realisierung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum wäre dann nicht mehr möglich. Eine Bündelung von privaten Stellplätzen in oberirdischen Anlagen ist aufgrund der Flächenbegrenztheit im Plangebiet nicht möglich. Zudem wäre das Plangebiet bei der oberirdischen Unterbringung von PKWs optisch derart durch Fahrzeuge geprägt, dass eine angemessene Wohnqualität innerhalb des Karrees nicht mehr gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund wurde textlich festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und im Mischgebiet MI2 Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur

auf den zeichnerisch festgesetzten umgrenzten Flächen für Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschoßen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/Baufenster zulässig sind. Die überbaubaren Flächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen gefasst. Ergänzend dazu wurden weitere Flächen für Tiefgaragen einschließlich der Zufahrten festgelegt. Im WA4 wurde jeweils eine Tiefgaragenzufahrt pro Teilgebiet (WA4 mit zwei Teilgebieten) festgelegt. Damit können sieben Baumöglichkeiten mit zwei Tiefgaragenzufahrten erschlossen werden, wobei eine Zufahrt über die Rather Heide und die zweite, nördlich des Planstraßenrings, festgelegt ist. Im MI2 sind, jeweils über den östlichen Abschnitt der Planstraße erschlossen, zwei Tiefgaragenzufahrten festgelegt. Die Tiefgaragenzufahrten sind ebenfalls so positioniert, dass die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum, wie konzeptionell graphisch dargestellt, realisierbar sind.

Ausnahmsweise dürfen private Behindertenstellplätze außerhalb von Tiefgaragen oberirdisch angeordnet werden. Da es sich um Einzelfälle handelt, wird die oberirdische Anlage hier als für das Gebiet verträglich erachtet. Die Maße von Behindertenstellplätzen werden nicht geregelt, da diesbezüglich die Vorgaben der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) und sonstiger einschlägiger Regelungen zu beachten sind. Bei der Anlage von Behindertenstellplätzen ist jedoch die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Straßengestaltungsplanung zu berücksichtigen.

Im MI2 besteht eine Bestandsbebauung mit Wohnhaus, Garagen und Nebenanlagen. Sofern die Garagen und Nebenanlagen legal errichtet wurden, genießen diese Bestandsschutz.

Es wurden keine Regelungen zu Nebenanlagen getroffen, insofern sind diese unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (mit zulässiger Überschreitung) zulässig. Insbesondere im WA4 und MI2 sind Nebenanlagen in Form von z.B. Abfallsammelstellen, Kleinkinderspielflächen nach Landesbauordnung NRW, Fahrradhäusern nachzuweisen. In den WA1 und 2 dürfte die Unterbringung von Nebenanlagen infolge der Baugrundstücksgrößen/GRZ eher zu vernachlässigen sein. Im WA3 bestehen zahlreiche Nebenanlagen, die, sofern die GRZ eingehalten wird, durch die 4. Änderung gesichert sind.

5.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Rather Heide in ihrem geplanten Querschnitt von 9,3 m, die ringartige Planstraße mit einem Querschnitt von 8,0 m einschließlich Aufweitungen der Planstraße zur Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Pflanzbeeten und ein 0,9 m breiter Streifen der Bleyerheider Straße nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Aufteilung und die zukünftige Gestaltung der Rather Heide und der Planstraße sind nicht Gegenstand der Festsetzung, jedoch wurde zur Nachvollziehbarkeit die geplante Straßenaufteilung hinweislich dargestellt. Bis auf einen randlich der Straßenverkehrsflächen zu erhaltenden Baum sind alle geplanten Straßenbäume und Hecken gemäß Konzept textlich geregelt.

Im Bereich der Bleyerheider Straße wird durch den Bebauungsplan die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich verkleinert. Diese Flächen sind bereits heute durch den Einzelhandel-/Gewerbebetrieb genutzt. Lediglich ein Streifen von 0,90 m wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der ggf. zur Aufweitung des Gehwegs dienen soll. Flächen südlich davon, die derzeit noch zur Straßenparzelle (Flurstück 544) gehören, können dem Mischgebiet MI1 zugeschlagen werden. Auf eine Neuregelung der Zufahrtssituation MI1 (Lage in der Ampelauffstellfläche) wurde verzichtet, da das Bürogebäude erhalten werden soll. Die Zufahrtssituation funktioniert derzeit. Aufgrund der geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeit des Betriebs ist nicht von einer erheblichen Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehend mit zusätzlichem Kundenverkehr

auszugehen, so dass über den Bebauungsplan keine weiteren Regelungen zur Zufahrt getroffen werden. Zudem hat der Betreiber, bezogen auf die Anzahl der Kunden und Fahrten, sehr konservative Angaben getroffen (vgl. Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag).

Auf Basis der genannten Rechtsgrundlage wurde zusätzlich die Fußwegverbindung zwischen Rather Heide und Voccartstraße in einer Breite von 4,8 m als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg mit Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Entlang der Voccartstraße, der Neustraße und der Rather Heide im Bereich der WA1-2, der Planstraße, westlich des nördlichen Teilgebiets des WA4, im Kreuzungsbereich der Voccartstraße/Bleyerheider Straße sowie entlang der Rad-/Fußwegverbindung sind zeichnerisch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt, d.h. die Anlagen von Zu-/Abfahrten ist hier ausgeschlossen. Entlang der Voccartstraße als Landesstraße sollen keine Zufahrten aufgrund der hohen, über die Voccartstraße abzuwickelnden Verkehrsmengen (> 16.000 KFZ/d) zugelassen werden. Zufahrten würden den Verkehrsfluss behindern. Zudem wird auf § 25 StrWG NRW verwiesen. Aufgrund der vorhandenen differenzierten Gestaltung der Neustraße ist die Anlage von Zufahrten für die WA1 und 2 aus gestalterischen und verkehrlichen Belangen nicht gewünscht. Die Gestaltung der Neustraße im Bereich WA1 und 2 müsste auf ca. 105 m durch mindestens acht Zufahrten unterbrochen werden. Dies macht aber keinen Sinn, da mit acht Zufahrten (beim Nachweis von jeweils zwei unabhängig voneinander anfahren Stellplätzen) trotzdem noch Stellplätze rückwärtig über die Planstraße angefahren werden müssten. Für das Reihemittelhaus im WA2 kann über die Neustraße ohnehin keine Zufahrt erfolgen.

Der Einmündungsbereich der Rather Heide in die Neustraße soll auf der Nordseite ebenfalls von Zufahrten frei bleiben, gleiches gilt für die Ostseite der rückwärtigen Erschließung des WA2 (Planstraße), da hier öffentliche Stellplätze geplant sind.

Die Tiefgaragenzufahrten sind zeichnerisch gemäß genannter Rechtsgrundlage explizit als Einfahrt-/Ausfahrtbereich deklariert.

Für die Bestandsbebauung Voccartstraße 100 besteht die Erschließung derzeit fußläufig über ein Tor von der Voccartstraße aus sowie fahrtechnisch und ver- und entsorgungstechnisch über das Gelände der ehemaligen Geflügelfarm von der nördlich der Rad-/Fußwegverbindung gelegenen Zufahrt über die Voccartstraße. Es besteht von dort parallel der Ligusterhecke ein Weg Richtung Bestandsgebäude Voccartstraße 100. Grundsätzlich ist geplant, die Bebauung Voccartstraße 100 während des Bestandschutzes über die Planstraße zu erschließen. Bei Beginn der konzeptionellen Planung bestand die Mitteilung, dass der Bereich Voccartstraße 100 über ein Flurstück herausparzelliert wird (Flurstück 23). Im Laufe des Jahres 2019 erfolgte jedoch nochmals eine abweichende Ausparzellierung über die Flurstücke 622 (Bereich Voccartstraße 100) und das vor der Planstraße liegende schlauchartige Flurstück 623, das im Eigentum des Eigentümers der Geflügelfarmflächen verblieben ist. Damit ist das Bestandsgebäude Voccartstraße 100 nicht direkt an die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeschlossen. Bei Veräußerung der ehemaligen Geflügelfarmflächen an einen oder mehrere Investoren, sind Regelungen (dingliche Sicherung oder Erwerb des Flurstücks 623) zu treffen, dass die Erschließung (fahrbar und ver- und entsorgungstechnisch) der Voccartstraße 100 über die neue Planstraße gewährleistet ist. Dies kann der Bebauungsplan nicht regeln. **Die fahrbare Erschließung des Bestandsgebäudes Voccartstraße 100 über die bestehende Zufahrt an der Voccartstraße bleibt solange bestehen, bis die Flurstücke 15,16, 287 und 623 an einen Investor oder mehrere Investoren zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen veräußert werden. Bei Veräußerung tritt der Regelungsfall ein. Eine Anpassung der Erschließung an das**

Flurstück 622 ist nicht möglich, da damit das Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhäusern infolge unzureichender Bautiefen nicht mehr gewährleistet wäre. Zudem zeigt das Flurstück 622 im Süden einen Versprung, daran kann keine Erschließungsstraße geführt werden. Es würden Restflächen verbleiben, die keiner angemessenen baulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

Im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung ist zeichnerisch eine 18 m² große Fläche, zentral im Plangebiet gelegen, als Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet Elektrizität zur Errichtung eines Trafogebäudes, das neben der Stromversorgung auch die E-Mobilität und die Glasfasernetzversorgung abdecken soll. Eine Vorabstimmung von Standorten mit der enwor - energie & wasser vor ort GmbH hat stattgefunden. Die Trassenfindung der einzelnen Versorgungsarten muss zu einem späteren Zeitpunkt mit den jeweiligen Investoren/Vorhabenträgern abgestimmt werden.

Zusätzlich wurde im Bebauungsplan innerhalb der Planstraße ein Sammelstandort für Abfallgefäße am Abfuhrtag durch die Zweckbestimmung Abfall auf Grundlage der oben genannten Rechtsgrundlage abgetragen. Ein Befahren der in das WA2 hineinragenden Planstraße wird aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich sein. Entsprechend ist im Zuge der Ausführungsplanung der Planstraße für die Hausgruppe im WA2 ein Sammelstandort zu berücksichtigen. Aufgrund der bestandsgeschützten Bebauung Neustraße 173 ist mit einer Realisierung der Festsetzungen des WA2 und der nördlichen Verlängerung der Planstraße erst langfristig zu rechnen.

5.9 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung ist die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Kanaltrasse als unterirdische Hauptabwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB einschließlich einem Schutzstreifen von 8,0 bzw. 5,0 m festgesetzt worden. Die Schutzstreifen sind lila gestrichelt dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die festgesetzte Kanaltrasse stellt die Grundlage für die in Kapitel 5.11 beschriebenen, mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dar. Mit der Festsetzung der Trasse wird der geplante Mischwasserkanal bzw. Staukanal DN 1600 bauleitplanerisch gesichert.

Die Kosten für die Verlegung der Hauptabwasserleitung sind im Zuge nachgeschalteter Verfahren zu regeln. Der Bebauungsplan sichert lediglich die Trasse für eine Verlegung.

Die Hauptabwasserleitung kommt nicht nur dem zu entwickelnden Karree zu Gute, sondern entlastet das bestehende umgebende Mischwasserkanalnetz (insbesondere Rather Heide), so dass die heutigen Überstauungen im Bereich der Rather Heide bei Starkregenereignissen behoben werden können. Insofern hat die neue Hauptabwasserleitung bei Verlegung auch insbesondere Nutzen für die Allgemeinheit. Ggf. notwendige Sanierungsarbeiten am Mischwasserkanalnetz in der Rather Heide/Neustraße sind nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans I/18.

5.10 Belange von Natur und Landschaft/Grünordnung

Öffentliche Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a) und b) BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung der Stadt Herzogenrath sind gemäß den in Kapitel 1.1 und 4.2 dargelegten Zielsetzungen und konzeptionellen Beschreibungen zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Natur und Landschaft auf Basis der Rechtsgrundlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB getroffen worden. Die Festsetzungen stellen Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verhinderung und Verringerung des Eingriffs für das Plangebiet dar. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebiets, der Schaffung von attraktiven begrünten Aufenthaltsbereichen für die zukünftigen Bewohner und Bewohnern aus den umliegenden Quartieren, dem Klimaschutz (Schattenspende durch Bäume), der Gestaltung des Plangebiets und der Einpassung des Plangebiets in das Ortsbild.

Festgesetzt sind ca. 0,17 ha öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage, die von der Planstraße aus erschlossen und mittels randlichen Hecken- und Baumpflanzungen gestaltet werden sollen. Dabei sind der Kinderspielbereich und freibespielbare Flächen zu berücksichtigen. Die Baumöglichkeiten innerhalb der nördlichen WA4-Teilfläche können fußläufig über die öffentlichen Grünflächen erschlossen werden.

Infolge der weitgehend notwendigen Entnahme des vorhandenen Baumbestands, kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen nur eine Buche (Stammdurchmesser ca. 1,18 m gemäß Vermessung) bei sonst vorwiegend bestehenden Nadelgehölzen und im Umfeld von Kinderspielflächen nicht geeigneten, d.h. giftigen Gehölzen, erhalten werden. Die derzeit innerhalb einer Baumgruppe stockende und nun freigestellte Buche kann sich als Solitär entwickeln. Darüber hinaus sind mind. vier weitere Laubgehölze (Feldahorn, Hainbuche und/oder Eberesche) als Hochstämme innerhalb der öffentlichen Grünflächen anzupflanzen: Auf die Verwendung großkroniger, sehr großwüchsiger Bäume 1. Ordnung wird aus Platzgründen zugunsten von Hochstämmen 2. Ordnung verzichtet. Zur Unterstützung auch der optischen Pufferwirkung zwischen den unterschiedlichen baulichen Nutzungen, sind die Öffentlichen Grünflächen entlang der Mischgebiete MI1 und 2 und des Allgemeinen Wohngebiets WA3 durch eine mind. 3 m breite 2-reihige freiwachsende Strauchhecke mit einzelnen höheren Laubgehölzen abzupflanzen. Im Umfeld des eher besonnten Spiel-/Gerätebereichs ist dabei auf giftige Gehölze bzw. Gehölze mit giftigen Pflanzenteilen (i.S. unterschiedlicher Gefährlichkeitsgrad beim Verschlucken) zu verzichten; Gehölzarten mit hohem Regenerationsvermögen wie z.B. Weiden sind dagegen zu bevorzugen.

Eine durch die öffentlichen Grünflächen bis zur Bleyerheider Straße geplante Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal/Stau-Kanal) einschließlich zugehörigem Schutzstreifen ist zu berücksichtigen; die Pflanzung von höheren Bäumen ist aufgrund des sich ausbildenden Wurzelwerks hier nicht zulässig.

Auf Grundlage der im Konzept dargelegten Straßenaufteilung/-gestaltung sind 22 schmalkronige Hochstämme bzw. Säulenbäume (Sorten des Feldahorns oder Stieleiche) innerhalb mind. 6 m² großer Pflanzbeete fachgerecht unter Berücksichtigung der Einbringung entsprechenden Bodensubstrats sowie ausreichender Belüftung/Regenwasserversickerung festgesetzt. Die Pflanzbeete sind bodendeckend als Wiese, Rasenfläche oder Staudenbeet oder mit bodendeckenden Kleingehölzen anzulegen und gegen Überfahrungen zu sichern. Die Verwendung schmalkroniger bzw. säulenförmiger Laubgehölze ist dem geplanten Straßenquerschnitt und den i.d.R. 1,5 m (zur Neustraße) bis 5 m tiefen Vorgartenbereichen (entlang der Planstraße) geschuldet.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Aufweitung der Rather Heide) ist eine Esche zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich können senkrecht angeordnete öffentliche Stellplätze durch Schnitthecken innerhalb von Pflanzbeeten eingefasst werden, die textlich festgesetzt wurden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass entsprechende Pflanzbeete hergestellt werden können. Die gewählten Heckenpflanzen (Rotbuche und/ oder Hainbuche) in Verbindung mit der zulässigen, auf max. 1,2 m begrenzten Endhöhe, gewährleisten auch im unbelaubten Zustand eine gewisse Sichtverschattung der oberirdisch abgestellten Fahrzeuge.

Abgesehen von der benannten Buche (Spielplatz) und Esche (öffentlicher Straßenraum) werden im Plangebiet weiterhin lediglich eine jüngere Stieleiche (Stammumfang gem. Vermessung ca. 0,5 m) randlich des Allgemeinen Wohngebiets WA4 und eine außerhalb des südlichen Baufensters des Mischgebiets MI2 stockende Birke (Stammumfang gem. Vermessung ca. 0,9 m) zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass das nördliche Baugebiet WA4 durch weitere Gehölzanpflanzungen außerhalb der Baufenster und der Tiefgarage incl. Zufahrt durch Gehölzstrukturen zu begrünen ist, auch mit positiven Auswirkungen für das Ortsbild und das Kleinklima. Zwei einzelne klein-/ mittelkronige Hochstämme im Süden (Auswahl: Hainbuche, Amberbaum, Mehlbeere, Eberesche) dienen der Markierung der Tiefgaragen-Einfahrt bzw. wirken als Ergänzung der Straßenraumbegrünung. Zwei Baumgruppen á vier Gehölze sollen als sog. Dachspalierbäume (entsprechende Sorten von Feldahorn und Amberbaum) den Vorplatz-Charakter im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung unterstreichen bei gleichzeitiger Beschattung der Fläche.

Zur Abgrenzung des WA4 gegenüber der Grünfläche, aber auch der Bestandsbebauung innerhalb des WA3, der zukünftigen Hausgruppe des WA2 und zum öffentlichen Straßenraum der Planstraße ist die Anpflanzung einer Schnitthecke (Pflanzauswahl der Heckenpflanzen: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Buche) im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange und beengter Platzverhältnisse ist geregelt, dass diese auf 2 m Höhe zu begrenzen ist; die Breite darf 0,5 m nicht überschreiten. Die Anpflanzung auch innerhalb des Schutzstreifens des Staukanals ist aufgrund der gewählten Heckenpflanzen ohne Beeinträchtigung des Kanalbauwerks möglich.

Das Mischgebiet MI2 wird zur Voccartstraße hin im Bestand durch eine ca. 2 m hohe Ligusterhecke (teils auch Eibe oder Weißdorn) abgegrenzt; die innerhalb des Plangebiets gelegenen Teile der Hecke werden zum Erhalt festgesetzt. Abgängige bzw. zu ergänzende Heckenabschnitte im Bereich vorhandener Tore (zur Voccartstraße) bzw. entlang des zwischen Rather Heide und L 232 geführten Rad-/ Fußwegs (als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung) sind in den Arten Hainbuche und/ oder Weißdorn vorzunehmen. Die Sicherung der Hecke dient dem Erhalt der „grünen“ Kulisse von der Voccartstraße aus. Die festgesetzte Lärmschutzwand zum Schutz der Erdgeschosse und Freibereiche im MI2 wurde so angeordnet, dass auf die vorhandene Hecke Rücksicht genommen werden kann und eine Pflege der Hecke problemlos möglich wird.

Die Gehölzanpflanzungen (Hecken und Bäume) übernehmen insgesamt kompensatorische Wirkung für die zu entnehmenden und gemäß städtischer Baumschutzsatzung geschützten Laub- und Nadelgehölze. Die in der 4. Änderung festgesetzten Gehölze als Auswahl als auch die Pflanzqualitäten entsprechen denen in anderen Baugebieten der Stadt Herzogenrath getroffenen Regelungen.

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Durchgrünung der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ist auch unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung des Kleinklimas und dem städtisch geprägten Arten- und Biotopschutz der über die gezielten punktuellen und/

oder linearen Anpflanzung von Gehölzen hinausgehende, nicht überbaubare Freiflächenanteil des jeweiligen Baugrundstücks dauerhaft mit natürlichen Elementen und Strukturen zu begrünen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 4 und den Mischgebieten MI1 und 2 bemisst sich dieser nach der festgesetzten Grundflächenzahl (einschl. zulässiger Überschreitung gemäß Festsetzung mindestens 30 % bzw. 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche). Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/Wiesenflächen. Weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten der dargelegten Pflanzenauswahllisten durchgeführt werden. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig. Der Schutzstreifen des Staukanals, umgrenzte Flächen für Tiefgaragen oder unterirdische Garagengeschosse sind zu berücksichtigen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die als Teilfläche des jeweiligen Freiflächenanteils zu berücksichtigenden Vorgärten sind gärtnerisch mindestens als Kombination bestehend aus Rasen-/Wiesen-/Staudenflächen unter Verwendung einheimischer/standortgerechter Laubgehölze (Auswahl gemäß Pflanzenauswahllisten; bei ebenfalls zulässigen Ziergehölzen) dauerhaft zu begrünen. Das Einbringen von Natursteinen z.B. in Form einzelner Findlinge oder flächenmäßig begrenzter Kies-/ Schotterflächen als Standort für trockenheitsliebende Pflanzen auf max. 15 % der Vorgartenflächen ist zulässig. Das Einbringen von Folien und Vliesmaterialien zur Bodenabdichtung ist aus gestalterischen sowie kleinklimatischen Gründen und als für die heimische Pflanzen- und Tierwelt kaum oder gar nicht nutzbare Lebens- und Nahrungsräume unzulässig.

Als weiterer, wenn auch untergeordneter Baustein zur Gestaltung des Ortsbilds, zur Verbesserung des Kleinklimas oder auch als (suboptimaler) Ersatzlebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere sind Dachbegrünungen festgesetzt. So sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Dachneigung) von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen (z.B. Müllstandorte, Fahrradhäuser) mit einer Ausdehnung von jeweils mehr als 4 m² unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen und fachlichen Vorgaben (FLL) mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 % zu begrünen.

Als – im Wesentlichen gestalterische – Festsetzung ist darüber hinaus die Begrünung (Sichtschutz) der in den Vorgärten der Allgemeinen Wohngebieten WA1, 2 und 4 sowie im Mischgebiet MI2 vorgesehenen Standplätze der Abfallbehälter. Abgesehen von der Begrünung der Holzblenden und/ oder Rankgerüste durch Kletterpflanzen, Hecken- und / oder Strauchpflanzungen (Arten gemäß Pflanzenauswahllisten) können auch feste Schränke vorgesehen werden.

5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit Geh- und Leitungsrechten (GL) zu belastenden Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Herzogenrath gewidmet.

Die Festsetzung von mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird aufgrund der geplanten Verlegung des neuen Mischwasser-/Stau-Kanals DN 1600 (Querschnitt 1,6 m innen/außen ca. 2,0 bis 2,2 m) erforderlich. Dabei liegt der eigentliche Kanal weitgehend entweder in öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Rather Heide/Planstraße) oder öffentlichen Grünflächen. Um jedoch den Anschluss an die Bleyerheider Straße zu gewährleisten, ist die Führung über die Flurstücke 3 und 199 (Flur 15, Gemarkung Herzogenrath) notwendig. Das Flurstück 199 steht bereits im Eigentum der Stadt Herzogenrath, während das Flurstück 3 in Privateigentum steht. Dazu muss auf ca. 5 m Breite im Bereich des Flurstücks 3 und geringfügig im Bereich des ebenfalls privaten Flurstücks 219 ein Geh- und Leitungsrecht

vertraglich oder dinglich im Grundbuch gesichert werden. Der Eigentümer des Flurstücks 3 hat bereits eine Zustimmung signalisiert.

Das nördlich der Planstraße gelegene WA4 ist randlich im Osten und Norden ebenfalls von der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GL) erfasst. Sie wird ebenfalls aufgrund der Kanalverlegung notwendig.

Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten (GL) zu belastenden Flächen sind Pflanzmaßnahmen in Form von Rasenansaat und Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist unzulässig. (vgl. Festsetzungen A.8.1 und 8.2).

Der Bebauungsplan kann keine dingliche Sicherung der vertraglichen Regelungen treffen, insofern stellen die festgesetzten, mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen lediglich die Grundlage für zu treffende weitere Regelungen dar. Die Festsetzung im Bebauungsplan begründet entsprechend noch nicht unmittelbar die Ausübung der Rechte und schon gar keine Herstellungsverpflichtung für den belasteten Grundstückseigentümer. Bei Verlegung (Leitungsrecht) der neuen Hauptabwasserleitung (Stau-Kanal) müssten im Bereich des Flurstücks 3 randlich vorhandene Nebenanlagen zurückgebaut und ein Baum (Nadelbaum) entnommen werden. Nach Beendigung der Kanalarbeiten können die Nebenanlagen neu errichtet werden. Bäume können im Bereich der Kanaltrasse aufgrund des sich entwickelnden Wurzelraums nicht angepflanzt werden. Das Gehrecht wird erforderlich, damit im Falle einer Leckage ein Betretungsrecht für den Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Herzogenrath) zur Ausübung von Reparaturarbeiten eingeräumt werden kann. Das Flurstück 219 ist von der Verlegung der Leitung nicht betroffen. Allerdings liegt das Flurstück geringfügig im Schutzstreifen der Leitung, so dass auch hier entsprechend Regelungen getroffen werden müssen.

Schäden an Privateigentum, die ggf. im Rahmen der Verlegung der Leitung eintreten könnten, sind durch den Verursacher zu beheben.

5.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Kapitel 9.3 sind zusammenfassend die Ergebnisse des erarbeiteten Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags dargestellt. Auf dieser Grundlage sind die im Folgenden erläuterten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen worden.

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung ist im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz geprägt. Danach sind Baugebiete mit Regelung von Wohnnutzungen oder sonstige schützenswerte Nutzungen von emittierenden oder störanfälligen Nutzungen räumlich zu trennen. Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen können nicht erst im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden. Festsetzungen zum Lärmschutz sind entsprechend auf Ebene der Bauleitplanung zu treffen. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch den Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung hervorgerufenen oder ermöglichten Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen. Nur wenn sichergestellt werden kann, dass Konflikte zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen noch auf der Ebene des Planvollzugs bzw. im jeweiligen Genehmigungsverfahren bewältigt werden können, kann im Bebauungsplanverfahren Zurückhaltung geübt werden.

Für das Plangebiet besteht zunächst ein Konflikt in dem Vorhandensein einer gewerblichen Nutzung (Einzelhandel-/Gewerbebetrieb/Fachmarkt), die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans I/18 entstanden ist und aufgrund einer vorliegenden Genehmigung Bestandsschutz aufweist. Geplant ist eine geringfügige Erweiterung nach Westen. Hier bestehen im Sinne des § 50 BImSchG zum westlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet ausreichende Abstände. Entlang der Voccartstraße wird ein Streifen von ca. 25 bis ca. 50 m Tiefe als Mischgebiet nach BauNVO 1990 gesichert, entsprechende Ausführungen sind dem Kapitel 5.2 Art der baulichen Nutzung zu entnehmen. Konflikte zur angrenzenden Bebauung Bleyerheider Straße 12 und Voccartstraße 100 bestehen nach Ausführung des Fachbeitrags nicht. Insofern ist der potenzielle Konfliktpunkt Gewerbelärm ausgeräumt, Festsetzungen sind entsprechend nicht erforderlich.

Der zweite, für das Plangebiet, zu benennende Konflikt liegt im Verkehrslärm, hervorgerufen durch Verkehre auf der Voccartstraße und zu einem geringeren Anteil auf der Neustraße. Ergänzend können durch die vorliegenden Festsetzungen Konflikte aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme und Abwicklung dieser Verkehre über die Rather Heide/Neustraße entstehen. Der Fachbeitrag führt aus, dass durch den prognostizierten Mehrverkehr die Grenzwerte für Wohngebiete von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) südlich der Rather Heide sehr deutlich unterschritten werden. Eine Erschließung des Plangebiets über die Rather Heide ist somit ohne schalltechnische Konflikte und weitere Festsetzungen machbar.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags zeigen, dass aufgrund der Nähe zur L 232 (Voccartstraße) im Zusammenwirken mit der Neustraße mit Immissionen teilweise deutlich oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) gerechnet werden muss. Entsprechend sind Festsetzung zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen zu treffen.

Die folgenden Festsetzungen wurden deshalb nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als „die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ i.S. aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde zum Schutz der Erdgeschosse und Freibereiche im MI2 zeichnerisch entlang der Voccartstraße eine Lärmschutzwand festgesetzt, die durch textlich festgesetzte Koordinatenpunkte in Lage, Länge und Höhe in m über NHN eindeutig identifizierbar und umsetzbar ist. Die Wand selbst ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.8 „besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)“ zeichnerisch festgesetzt. Die Wand ist straßenseitig zur Voccartstraße (L 232) in einer hochabsorbierenden Bauweise auszuführen. Zusätzlich ist das erforderliche Schalldämmmaß der Abschirmwand angegeben.

Weiterhin wurden als passive Schallschutzmaßnahmen Regelungen zum Schalldämm-Maß der Außenbauteile als baulicher Selbstschutz getroffen. Dabei sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018) zu erfüllen. Die Festsetzung umfasst auch Nebenkarten des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags. Dieser sogenannte bauliche Selbstschutz soll das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume – auch in Arbeitsräume mit Ruhebedürfnis – vermeiden bzw. verringern. Der jeweilige Vorhabenträger/Investor hat auf Grundlage der getroffenen Festsetzung unter Hinzuziehung des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags im

Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise zu führen. Bei der Bauausführung und Dimensionierung des Gesamtschalldämmmaßes der Fassade sind die Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Ausgabe 2018) zu beachten.

Außerdem wurde eine weitere passive Lärmschutzmaßnahme zur Belüftung von Schlafräumen (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) getroffen. Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen geschlossen bleiben. Da zur Nachtzeit im Plangebiet grundsätzlich mit Pegeln oberhalb von 45 dB(A), überwiegend über 50 dB(A), aus den Verkehrsgeräuschen gerechnet werden muss, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten, oben insgesamt dargestellten Anforderungen des passiven Selbstschutzes kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass - beispielsweise durch bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den maßgeblichen Außenlärmpegel definiert.

5.13 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude und zugehöriger Freibereiche die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen, erträglichen städtebaulichen Gestalt innerhalb des Geltungsbereichs sowie zur Anpassung an den Umgebungsbereich erachtet es die Stadt Herzogenrath aber als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Dachgestaltung, Fassaden, Dachgauben, Technische Anlagen, Werbeanlagen, Vorgärten und Einfriedigungen, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragen, Standplätze von Abfallbehältern sowie private Stellplätze zu treffen, um städtebaulich und ortsgestalterisch unangepasste Bauvorhaben im Vorfeld zu verhindern. Die Festsetzungen basieren auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 wurden für die Doppelhäuser und die Hausgruppe die Firstrichtung straßenparallel zur Neustraße sowie ausschließlich Satteldach bei einer Dachneigung zwischen 30° bis 40° zeichnerisch festgesetzt. Die Vorgaben entsprechen der an der Neustraße vorhandenen Bebauung (südlich der Rather Heide und auf niederländischer Seite).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 und im Mischgebiet MI2 wurde die Dachform zeichnerisch mit Zelt- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 25° festgelegt. Damit sollen die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Baukörper umgesetzt werden. Flachdächer sind damit nicht zulässig. Ziel ist es, auch für die Mehrfamilienhäuser eine Dachlandschaft zur Integration in die Umgebung zu realisieren. Zwar können Flachdächer einer Begrünung zugeführt werden, aufgrund der vorgeschriebenen Begrünung der Tiefgaragen und der erheblichen Kosten, die für Kanal und Tiefgaragen sowie dem Umgang mit bergbaulichen Hinterlassenschaften zu berücksichtigen sind, wurde auf Flachdächer mit Begrünungen, die aus statischen Gründen ebenfalls ein nicht unerheblicher Kostenfaktor für potenzielle Investoren darstellen würden, verzichtet.

Für die Bestandsgebiete WA3 und MI1 wurden keine Vorgaben für die Dachlandschaft, bezogen auf die Dachform und Neigung, getroffen. Hier ist in den nächsten Jahren nicht davon auszugehen, dass Verunstaltungen durch unangemessene Dachformen eintreten können.

Da vollkommen unterschiedlich gestaltete Doppelhaushälften/Reihenhäuser und Einzelhäuser (hier Mehrfamilienhäuser) in der Regel verunstaltend wirken, soll durch gemeinsame Trauf-, First-, Gebäude- und Dachhöhen sowie einheitliche Dachformen, -neigungen, -aufbauten und farblich ähnliche -eindeckungen ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen.

Insbesondere zum Thema Vorgärten wurden Regelungen getroffen. In den letzten Jahren hat sich ein Vorgartentyp entwickelt, der als unangemessen sowohl in ökologischer, klimatischer aber insbesondere auch ortsgestalterischer Sicht bezeichnet werden muss. Dabei handelt es sich um sogenannte „Kies-/Schotter-/Splitgärten“ z.T. auch mit eingebrachten Folien/Vliesmaterialien. Durch die Folien-/Vliesmaterialien soll das Aufkommen von „Unkraut“ unterbunden werden, damit wird aber gleichzeitig auch das natürliche Versickern von Niederschlagswasser unterbunden. Wildkräutern, heimischen Pflanzen, Insekten oder Vögeln werden kaum noch Chancen in den Vorgärten eingeräumt. Charakteristisch ist die besonders sparsame Form der Pflanzenverwendung und eine insgesamt stark ausgeprägte Gestaltungsarmut. Für die „Kies-/Schotter-/Splitgärten“ ist insbesondere auch die starke Aufheizung in heißen Sommern, Speicherung der Hitze und Wiederabstrahlung prägend. Entsprechende „Vorgärten“ werden landläufig als „pflegeleicht“ angesehen. Betroffen von dem Phänomen „Kies-/Schotter-/Splitgärten“ ist in der Regel jene Fläche eines Grundstückes, die zwischen dem Wohngebäude und der Straße einen mehr oder weniger breiten Streifen bildet, der im allgemeinen Sprachgebrauch für gewöhnlich als „Vorgarten“ bezeichnet wird. Als gestalterisch, ökologisch und klimatisch angemessen ist ein möglichst naturnaher „Vorgarten“, der dann bei standortgerechter Planung ebenfalls wenig Arbeit macht und einen Beitrag für die ökologische Vielfalt leistet. Zur Erreichung dieser Ziele wird eine Festsetzung als örtliche Bauvorschrift i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 89 BauO NRW und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Dabei wird auch der Begriff „Vorgarten“ definiert. In der Festsetzung ist ein Verweis auf eine Auswahlliste i.S. einer Pflanzliste enthalten.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 2 und 4 sowie im Mischgebiet MI 2 mindestens zwei private, unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Ebenfalls werden Vorgaben zur Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen Fahrradabstellplätze getroffen (1,5 Abstellplätze für Fahrräder pro Wohnung in überdachten und abschließbaren Fahrradabstellanlagen oder in Tiefgaragen). Auch hiervon kann abgewichen werden, sofern aufgrund von Vorschriften der Wohnungsbauförderung ein abweichender Stellplatzschlüssel ausschlaggebend ist oder wenn im Baugenehmigungsverfahren angesichts der angedachten Zielgruppen (z.B. Seniorenwohnungen) schlüssig dargelegt wird, dass ein abweichender Stellplatzschlüssel ausreichend ist.

Mit diesen Festsetzungen sollen ein zu starker Parkdruck auf den öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum vermieden werden und durch ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten die zukünftigen Bewohner dazu bewegt werden, Erledigungen mit dem Fahrrad vorzunehmen. Da private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets liegen, bietet sich die Möglichkeit der Fortbewegung mit dem Fahrrad an.

Mit der Begrünung von Tiefgaragen und Dachbegrünung von Carports/Garagen soll die Durchgrünung im Plangebiet gefördert werden. Gründächer vermeiden die Aufheizung des Plangebiets in heißen Sommern (Verbesserung des Kleinklimas), tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und stellen bedingt ein Ersatzhabitat für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar.

6. KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung wurden zeichnerisch und textlich Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB zum Thema Bergbau/Sicherungsmaßnahmen und Altlasten getroffen.

Auf Grundlage des Berichts über die Ergebnisse von Kleinrammbohrungen zur Aufsuchung der Tagesöffnungen TÖB 2505/5634/010, /011 und /017 (vgl. Kapitel 9.5) erfolgten Kennzeichnungen i.S.

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (bzw. umgegangen ist) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Mit A und dem Planzeichen 15.11 PlanZV wurde der oberflächennahe Altbergbau: Potenzielle Einwirkungsbereiche Flöze der Einwirkungsklasse 2 und
Mit B und dem Planzeichen 15.11 PlanZV wurde der oberflächennahe Altbergbau: Potenzielle Einwirkungsbereiche Flöze der Einwirkungsklasse 3 gekennzeichnet.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit oberflächennahem Altbergbau zu rechnen (Hohlräume, Flöze). Bei Baumaßnahmen innerhalb des **Teilbereiches A** (Flöze der Einwirkungsklasse 2) sind vorab weitergehende Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Dies gilt auch für Erschließungsanlagen (öffentliche Straßenverkehrsflächen) sowie Nebenanlagen. Innerhalb des **Teilbereiches B** (Flöze der Einwirkungsklasse 3) muss bei Baumaßnahmen die Baugrubensohle/Fundamentsohle im einwirkungsrelevanten Bereich des Flözes von einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO abgenommen werden. Bei Auffälligkeiten sind die Baumaßnahmen zu unterbrechen und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die Ergebnisse sind vom Bergbau-Sachverständigen zu dokumentieren. Eventuell aus der Baugrubenabnahme resultierende erforderliche Maßnahmen sind zu beachten. Die Konzipierung und Durchführung der Maßnahmen obliegen alleine dem Bauherrn. Diese Ausführungen gelten auch für Tiefgaragen und Nebenanlagen.

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Planzeichen 15.11 PlanZV farbig)
Kennzeichnungen der Schachtschutzbereiche (Teilbereich 1 aus Gründen der Standsicherheit)
Innerhalb des **Teilbereiches 1** (Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit) ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn die Schächte nach den derzeit geltenden Richtlinien gesichert sind. Eine Bebauung bis max. 3,0 m in die Schachtschutzzone hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in Abstimmung mit einem Bergbausachverständigen nach § 36 GewO durch besondere Gründungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass in dem nach Lage und Tiefe potenziellen bergbaulichen Einwirkungsbereich keine Bauwerklasten in den Untergrund abgeleitet werden. Die obigen Ausführungen gelten auch für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.

Kennzeichnungen der Schachtschutzbereiche (Teilbereich 2 aus Gründen möglicher Ausgasungen)

Innerhalb des **Teilbereiches 2** (Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung) sind im Falle einer Bebauung bauliche Anlagen mit Gasdrainagen zu versehen und Ver- und Entsorgungsleitungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen. Diese Ausführungen gelten auch für Tiefgaragen und Nebenanlagen mit geschlossener Bauart.

Die weitergehenden Untersuchungen sind an einem konkreten Vorhaben auszurichten und nicht im Bauleitplanverfahren durchzuführen. Sie können in dem Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, da sie spezifisch auf das Vorhaben ausgerichtet sind. Die erforderlichen Maßnahmen können damit im Planvollzug vorgenommen werden.

Nach Vorlage der Stellungnahme der StädteRegion Aachen erfolgt eine textliche und zeichnerische Kennzeichnung i.S.

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die Altlasten-Verdachtsfläche 5102/2627 ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet (Planzeichen 15.12 PlanZV).

Für den Fall, dass bei Erarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 – Bodenschutz und Altlasten, Zollernstraße 10, 52070 Aachen) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten (Mitteilungspflichten gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG NRW).

Bei den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen von der Stadt Herzogenrath zu **beteiligen**.

- In den Baugenehmigungen ist der o.g. Baustein „Für den Fall, dass...“ aufzunehmen. Sollte dann eine entsprechende Mitteilung erfolgen, ist ab da die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten im organoleptisch auffälligen Bereich erforderlich.
- Nach Abschluss der Bebauung kann die Altlasten-Verdachtsfläche aus dem Kataster gestrichen werden.

Die Kennzeichnungen im Bebauungsplan sind insoweit erforderlich, da deren Kenntnis für die Umsetzung der Festsetzungen notwendig ist. Mit den Kennzeichnungen verfolgt die Stadt Herzogenrath das Ziel, potenzielle Bauherren auf die Gefahrenlage und die Empfehlungen des Gutachtens bzw. der StädteRegion Aachen zum Umgang mit der Gefahrenlage aufmerksam zu machen. Es obliegt den einzelnen Bauherren im Zuge des Bauantrags die Empfehlungen des Gutachtens umzusetzen und entsprechende Nachweise zu erbringen. **Zusätzliche Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich, da eine Nutzung und Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich sind.**

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung – sind zeichnerisch folgende nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB vorgenommen worden:

- Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen Voccartstraße (L 232) gem. § 25 Abs. 1 StrWG NRW – jew. 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Verbot Anlagen der Außenwerbung Voccartstraße (L 232) gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW – jew. 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

Die graphischen nachrichtlichen Übernahmen dienen als Information der zukünftigen Bauherren und sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf die geltenden Regelungen der § 25 und § 28 StrWG NRW (vgl. Kapitel 3.4) wird verwiesen.

Da zur Voccartstraße im Bereich des Mischgebiets MI2 die bestehende Hecke als auch eine Lärmschutzwand festgesetzt sind, der Einzelhandel-/Gewerbebetrieb im Mischgebiet MI1

bereits eine lückenlose Einzäunung zur Voccartstraße aufweist, wird auf einen entsprechenden Hinweis verzichtet. Einer nachfolgenden Baugenehmigung bleibt es unbenommen, eine entsprechende Auflage zu formulieren.

8. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM WEGE DER BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Demnach ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung auf die Ebene des Flächennutzungsplans übertragen worden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar.

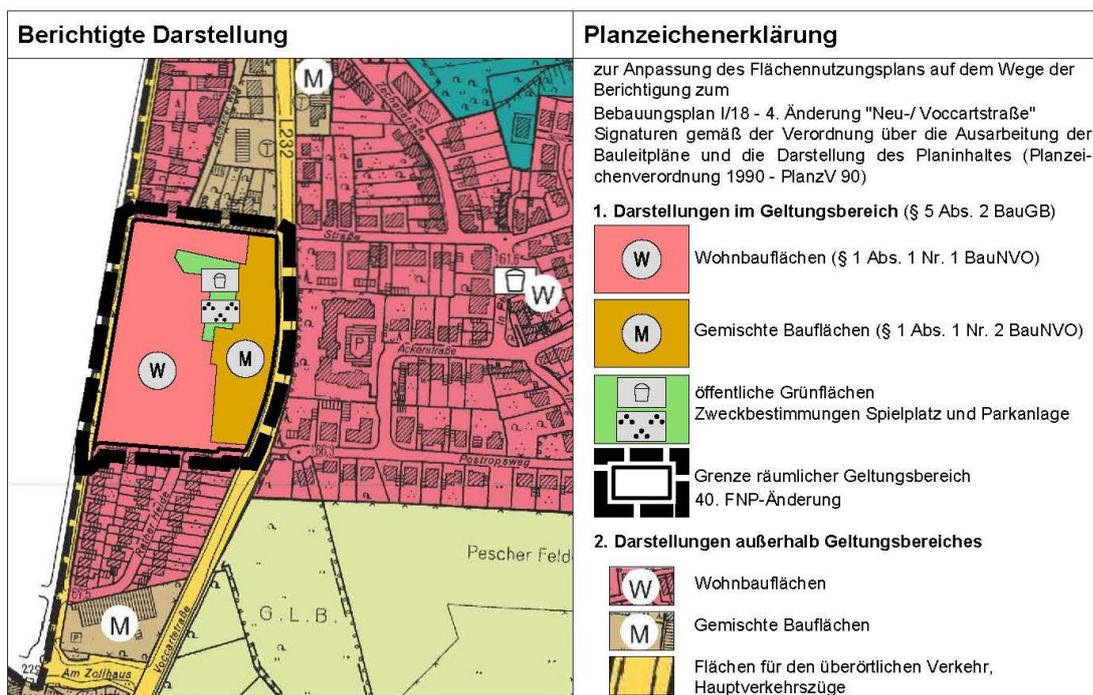


Abbildung 10: **Anpassung des FNP's auf dem Wege der Berichtigung (40. FNP-Änderung) o.M.**

Analog zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten und Grünflächen werden die entsprechenden Bauflächen (Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) in ihren Abgrenzungen berichtigt und die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage erstmalig als Grundzug der Planung für den Geltungsbereich aufgenommen. Durch die Verkleinerung der Gemischten Bauflächen zugunsten von Wohnbauflächen ergibt sich keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Gemischten Bauflächen entlang der Voccartstraße stellen die Fortführung der Gemischten Bauflächen nördlich der Bleyerheider Straße dar. Die Wohnbauflächen entlang der Neustraße in der nun abgegrenzten Form stellen das Verbindungsglied zwischen den Wohnbauflächen nördlich der Bleyerheider Straße und südlich der Rather Heide dar. Weitere Erläuterung sind den textlichen Erläuterungen zur 40. FNP-Änderung zu entnehmen.

9. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

9.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan sichert entlang der Bleyerheider Straße (Wohnen und Einzelhandel-/Gewerbebetrieb (Fachmarkt)) und tw. der Neustraße den Bestand (Wohnen) und ermöglicht die Entwicklung der ehemaligen Geflügelfarmflächen zu Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten. Diese Art der Bebauung fügt sich in die umgebenden Bestandsbebauungen nördlich der Bleyerheider Straße, beidseits der Neustraße und südlich der Rather Heide ein. Geschosswohnungsbau ist im Übrigen auch östlich der Voccartstraße vorzufinden.

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplans mögliche Erweiterung des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs (Fachmarkt) fällt geringfügig aus und ist aufgrund der westlich anschließenden Grünfläche als Abstandspuffer zur geplanten Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht verträglich. Hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbilds sind infolge der getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse i.V.m. mit Höhen baulicher Anlagen keine wahrnehmbaren Änderungen zum Bestand zu erwarten.

9.2 Verkehr

Die Vorgaben zum Thema Verkehr wurden in den Kapiteln 2.2, 2.3 und 3.4 dargestellt.

Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrstechnische Anbindung eines Neubaugebiets an die Rather Heide durch das Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Herne, mit Stand 31.01.2020 erstellt.

Aufgabe der Untersuchung war es, die relevanten Knotenpunkte Rather Heide/Neustraße, Kreisverkehr Am Zollhaus/Neustraße/Pannesheiderstraat und die signalisierte Einmündung L 232/Am Zollhaus hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Dazu wurden Zählungen (Ende November 2019 und 30.01.2020) durchgeführt, um den Bestand beschreiben zu können. Anschließend wurde eine Prognose für die zu erwartende zusätzliche Anzahl von Kfz-Fahrten/Tag sowie für den Quell- und Zielverkehr während der Spitzenstunden morgens und nachmittags erstellt und mit den Bestandswerten überlagert.

Die Werte an der signalisierten Einmündung Am Zollhaus wurden zusätzlich auf das Jahr 2030 hochgerechnet und zusätzlich mit dem Ziel- und Quellverkehr des geplanten Schwimmbads an der Forensberger Straße überlagert.

Auf der Basis dieser Werte wurden Leistungsfähigkeitsnachweise erstellt.

Bei 100 Wohneinheiten (WE) ergibt sich mit dem heute üblichen Ansatz von 1,5 Pkw/WE ein zu erwartender Pkw-Bestand für das Plangebiet von 150 Kfz.

Aus der Zahl der Nutzer, der mittleren Wegehäufigkeit, dem Anteil der Pkw-Nutzung (MIV = Motorisierter Individualverkehr) zur Bewältigung der Wege und dem mittleren Besetzungsgrad der Fahrzeuge wird die zu erwartende mittlere Anzahl von Fahrten an einem Werktag bestimmt.

Nach Bosserhof sind dafür folgende Werte anzusetzen:

- Die zu erwartende mittlere Anzahl der Einwohner beträgt 3,0 Einwohner/Wohneinheit
- Die Anzahl der Wege in neueren Wohngebieten beträgt bei dieser Lage 3,5 Wege/Werktag und Einwohner.
- Aufgrund der Lage und der Infrastruktur ist der Anteil der Pkw-Nutzung im mittleren Bereich anzusetzen. Um den ungünstigsten Fall (Worst Case) abzudecken, wurde für die Berechnungen ein MIV-Anteil von 70 % angesetzt.
- Der Besetzungsgrad der Fahrzeuge beträgt im Mittel 1,2 Personen/Pkw.

Es ergibt sich ein mittleres zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 610 Kfz-Fahrten/Werktag durch die Bewohner des Plangebiets. In der Regel teilen sich die Fahrten je zur Hälfte in Quellfahrten (305) aus dem Wohngebiet und in Zielfahrten (305) in das Wohngebiet auf. Für die Morgenspitze, die im Bereich zwischen 6.00 und 8.00 Uhr auftritt, ist bei der Nachfragegruppe Bewohner mit 15 % Quell- und 0,9 % Zielverkehr zu rechnen. Daraus ergibt sich für die Morgenspitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von

Quellverkehr: 46 Kfz/h

Zielverkehr: 3 Kfz/h

Nachmittags tritt sowohl von 16.00 bis 17.00 Uhr als auch von 17.00 bis 18.00 Uhr ein Zielverkehr in Höhe von jeweils 14 % des Tagesaufkommens auf. Der Quellverkehr ist von 17.00 bis 18.00 Uhr am höchsten und beträgt 7,5 %. Um den ungünstigsten Fall abzudecken, wurde für die Berechnungen der Verkehr von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr angesetzt. Außerdem wurden noch jeweils 15 % für Besucherverkehr, Handwerker; Lieferservice usw. auf beide Verkehrsarten aufgeschlagen, sodass sich für die Nachmittagsspitzenstunde eine Gesamtbelastung von

Quellverkehr: 27 Kfz/h

Zielverkehr: 50 Kfz/h

ergibt.

Die Verteilung des Quellverkehrs wird insbesondere während der Morgenspitze vorrangig in Richtung Aachen über die Straße Am Zollhaus erfolgen. Die Fahrzeuge biegen von dort nach rechts auf die L 232 in Richtung Aachen ein. Es wurde hierfür ein Anteil von 75 % des Quellverkehrs angesetzt. Das bedeutet, dass durch das Wohngebiet gegenüber dem Bestand 34 Fahrzeuge zusätzlich während der Morgenspitze nach rechts in Richtung Aachen abbiegen. Sie werden vorrangig die neu geöffnete nördliche Einmündung der Rather Heide nutzen.

Die anderen 12 Fahrzeuge des Quellverkehrs am Morgen werden über die Neustraße in Richtung Herzogenrath fahren. Dies wird ebenfalls ausschließlich über die nördliche Einmündung erfolgen. Dazu wird am ehesten der Kreisverkehr am Eurode Business Center (EBC) nach einer Anfahrt über die Straße Im Straßer Feld genutzt werden. Weder die Bleyerheider Straße noch die Kohlberger Straße bieten sich aufgrund des Ausbauszustands und der Verkehrssituation zum Einbiegen in die L 232 an, wenn sich das Ziel nicht in diesen Bereichen befindet. Grundsätzlich ist aber nicht auszuschließen, dass vereinzelte Fahrzeuge diese Straßen nutzen. Insgesamt kann man sagen, dass dieser Anteil des Quellverkehrs aufgrund seiner geringen Stärke und der möglichen Verteilung auf mehrere Zufahrten zu vernachlässigen ist. Er wird daher nicht weiter betrachtet.

Der Zielverkehr in Höhe von 3 Kfz/h während der Morgenspitze ist ebenfalls zu vernachlässigen. Zwei Fahrzeuge werden das Wohngebiet von Süden und ein Fahrzeug wird es von Norden anfahren.

Während der Nachmittagsspitze wird der von Norden kommende Zielverkehr etwas stärker sein als der Quellverkehr in diese Richtung am Morgen, da während dieser Zeit z. B. der Einkaufsverkehr sowie Besucher- und Handwerkerverkehr auftreten. Der Anteil wird auf 40 % statt auf 25 % (morgens) geschätzt. Davon nutzen jeweils 50 % die L 232 und die Neustraße. Es handelt sich um jeweils 10 Kfz/h. Aus Richtung Aachen kommen während dieser Zeit 30 Kfz/h (60 %), die alle von der L 232 nach links in die Straße Am Zollhaus abbiegen.

Für den Quellverkehr am Nachmittag wird die gleiche Verteilung wie für den Zielverkehr zu dieser Zeit angenommen. Das bedeutet, dass 16 Fahrzeuge über die Straße Am Zollhaus in Richtung Aachen abfließen. Davon nutzen 10 Kfz die nördliche, die anderen die südliche

Einmündung. Die restlichen 11 Fahrzeuge befahren die Neustraße Richtung Herzogenrath und biegen ebenfalls an der nördlichen Einmündung in die Neustraße ein.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen führten zu den folgenden Ergebnissen:

Die signalisierte Einmündung Voccartstraße (L 232)/Am Zollhaus weist für den Prognoseverkehr die Qualitätsstufe „C“ auf. Sie resultiert aus den Ergebnissen für die Rechtseinbieger in die L 232. Aufgrund ihrer doppelten Grünzeit, parallel zu den Linkseinbiegem und den Linksabbiegern, ist diese Richtung morgens und nachmittags nur zu 50 % ausgelastet. Der berechnete maximale Rückstau wird in der Realität nur selten auftreten.

In der südlichen Zufahrt der Hauptrichtung entspricht die Qualität morgens und nachmittags der Stufe „A“. Für den Gegenverkehr besteht morgens ebenfalls die Qualitätsstufe „A“. Nachmittags sinkt sie aufgrund steigender Belastung auf die Stufe „B“. Es besteht daher auch bei Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsströme eine gute Qualität des Verkehrsablaufs.

Der Kreisverkehr weist ebenfalls einen Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „A“ mit mittleren Wartezeiten von weniger als 10 s auf. Aufgrund der eingeschränkten Fahrbeziehungen durch die abgebundene Roermonder Straße und eine Einbahnstraße erhöht sich die Kapazität gegenüber einem normalen vierarmigen Kreisverkehr. Die Reserven betragen für alle Zufahrten mehr als 700 Pkw-E/h.

Ein Rückstau in die Neustraße aufgrund einer Überlastung des Kreisverkehrs wird im Normalfall nicht auftreten, da die Fahrzeuge i. d. R. ohne Beachtung eines übergeordneten Verkehrsstroms in die Kreisfahrbahn einfahren können. Behinderungen könnten sich nur durch einen wesentlichen Anstieg querender Fußgänger ergeben, die gegenüber dem Kfz-Verkehr übergeordnet sind. Auch davon ist nicht auszugehen.

An beiden Einmündungen der Rather Heide in die Neustraße bestehen ebenfalls hohe Reserven von über 600 Pkw-E/h. Der Verkehrsablauf erreicht auch hier die Stufe „A“.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass keiner der untersuchten Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsdefizite aufweist. Es ist überall ein guter bis sehr guter Verkehrsablauf gewährleistet.

An der nördlichen Einmündung der Rather Heide, an der zukünftig auch die Ausfahrt zugelassen werden soll, muss auf die Einhaltung des Sichtfeldes, insbesondere auf den von Norden kommenden Verkehr geachtet werden. Vor Umsetzung der neuen Regelung müssen Maßnahmen zur Verbesserung der Situation durchgeführt werden.

Bei zunehmendem Verkehr auf der Rather Heide sollte eventuell die Verkehrsführung im inneren Bereich überdacht werden. Der Bereich könnte z. B. als Mischfläche mit versetztem Parken auch optisch attraktiver ausgestaltet und als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße, Z 325 StVO) umgewidmet werden.

Details sind dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

9.3 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung wurde ein Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag durch IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing Stefan Kandansky-Sommer, Alsdorf, mit Stand 12/2019 erstellt.

Das vorliegende Gutachten hatte die Aufgabe, die Immissionsbelastung im Plangebiet zu ermitteln und nach den Orientierungswerten gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beurteilen. Auf der Grundlage der zu erwartenden Immissionsverhältnisse waren im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte die Anforderungen an den baulichen

Schallschutz für die geplante Bebauung gemäß den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018) zu dimensionieren. Für die städtebauliche Abwägung waren die durch das Plangebiet zu erwartenden Zusatzverkehre im Hinblick auf die Bestandsbebauung südlich an der Rather Heide, über die die Haupterschließung des Plangebietes erfolgen soll, gesondert zu betrachten.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Einzelhandel-/Gewerbebetrieb Tiernahrung/Heimtierbedarf, der bauordnungs- wie immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutz genießt. Die Vorbelastung und die Auswirkungen des Gewerbelärms einschließlich der anlagenbezogenen Fahrzeuggeräusche waren ergänzend nach DIN 18005 / TA Lärm zu ermitteln und für die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Plangebiets zu beurteilen. Im Falle von Konflikten waren geeignete schalltechnische Maßnahmen zu dimensionieren und Hinweise sowie Empfehlungen für die weitere städtebauliche Abwägung und Festsetzung im Bebauungsplan auszusprechen.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse darstellen:

Der Schallimmissionstechnische Fachbeitrag zeigt die zu erwartenden Immissionsverhältnisse im Plangebiet auf den Hauptverkehrsstraßen L 232 (Voccartstraße) und Neustraße auf. Die Ergebnisse in den Lärmkarten der Anlage 1 des Fachbeitrags machen deutlich, dass aufgrund der Nähe zur L 232 (Voccartstraße) im Zusammenwirken mit der Neustraße mit Immissionen teilweise deutlich oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) gerechnet werden muss.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, ggf. Rollladenkästen) gestellt. Die Anforderungen durch die Festsetzungen von maßgeblichen Außenlärmpegeln sind im Bebauungsplan verbindlich definiert worden (vgl. hierzu Kapitel 5.12). Bei der Bauausführung und Dimensionierung des Gesamtschalldämmmaßes der Fassade sind die Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018) zu beachten.

Mit der Anbindung des Plangebiets von Westen aus über die Neustraße und die Rather Heide sowie die geplante Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in dem nördlichen Abschnitt der Rather Heide ändert sich die Verkehrsbelastung der Neustraße/Rather Heide durch die planbedingten Zusatzverkehre deutlich. Für die Berechnung der Anwohnerverkehre auf der Rather Heide im Bestand ist von rund 200 Fahrten pro 24 Stunden ausgegangen worden, die LKW-Anteile wurden gering mit 2 % für die Tag und 1 % für die Nachtzeit in Anschlag gebracht. Mit Entwicklung des Plangebiets werden Zusatzverkehre erzeugt, die ebenfalls über die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Wohneinheiten abgeschätzt werden können. Demnach wurden 97 neue Wohneinheiten berücksichtigt, die über entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen im Bebauungsplan abgesichert sind. Ungünstig werden die Emissionen der Zusatzverkehre nur auf dem nördlichen Abschnitt der Rather Heide zwischen der Neustraße und der ringförmigen Erschließung in das Plangebiet berücksichtigt, so dass hier mit geschätzt rund 550 planbedingten Zusatzverkehren pro 24 Stunden in Gegenüberstellung zur heutigen Belastung mit 200 Fahrten mehr als eine Verdoppelung stattfindet. Für die Tageszeit gilt nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A) innerhalb von Wohngebieten. Dabei wird die Bebauung Rather Heide gemäß den tatsächlichen Nutzungsstrukturen als Wohngebiet beurteilt. Die Beurteilungspegel an den betrachteten Fassaden der Wohngebäude Neustraße 187 und Rather Heide 19 bis 26 werden durch die Zusatzverkehre um einige Dezibel gesteigert. Jedoch werden bei Überlagerung der heutigen Verkehrsmengen mit den planbedingten Zusatzverkehren bei Immissionsanteilen von tags rund 50-51 dB (A) und nachts 42-43 dB

(A) die Grenzwerte für Wohngebiete von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) sehr deutlich unterschritten. Eine Erschließung des Plangebiets über die Rather Heide ist somit ohne schalltechnische Konflikte machbar.

Die Ergebnisse zu den anlagenbezogenen Geräuschen auf dem Betriebsgelände des Einzelhandel-/Gewerbebetriebs Tiernahrung/Heimtierbedarf (als Fachmarkt) im nordöstlichen Teil des Plangebiets sind im Fachbeitrag beschrieben und nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Schalltechnische Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes I/18 bestehen bezüglich der Thematik Gewerbelärm nicht. Aus dem Betrieb des Fachmarkts ist nach Nordwesten zum nächstgelegenen Wohngebäude Bleyerheider Straße 12, Ostfassade, zur Tagzeit eine Beaufschlagung von 45 - 46 dB(A) gegeben. Damit wird der Immissionsrichtwert innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebiets (WA3) von 55 dB(A) deutlich eingehalten. Südlich des Fachmarkts befindet sich derzeit das Wohngebäude Voccartstraße 100, wo an der zur Stellplatzanlage und zur Anlieferzone des Fachmarkts orientierten Nord bzw. Ostfassade eine Immissionsbelastung von 55 – 57 dB(A) ermittelt wurde. Entlang der Voccartstraße sieht der Bebauungsplan I/18 – 4 Änderung Mischgebiete (MI) vor. Der Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) wird ebenfalls unterschritten. Zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist der Fachmarkt weder geöffnet noch dürfen gemäß Genehmigungsbescheid Warenlieferungen stattfinden. Aus der im Fachbeitrag vorausschauend an der Westfassade des Fachmarkts berücksichtigten Schallabstrahlung einer haustechnischen Anlagen (Multi-Splitt) zur Klimatisierung der Verkaufsräume resultiert nach Westen eine Beaufschlagung am Rand des nächstgelegenen Baufensters der geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA4) von ca. 31 - 32 dB(A). In gleicher Größenordnung muss an der Südfassade des Bestandsgebäudes Bleyerheider Straße 12 (ebenfalls WA3) gerechnet werden. Damit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) deutlich unterschritten. Im Falle der Installation der o.g. Lüftungstechnischen Anlage an dem Marktgebäude zur Klimatisierung der Räume, welche bereits vorausschauend im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung in enger Abstimmung mit dem Betreiber erfolgte, ist auf eine Ausführung dem Stand der Technik zu achten.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse basieren auf den planerischen Vorgaben und der vorgegebenen Aufgabenstellung sowie den gelieferten Angaben und den örtlichen geometrischen Verhältnissen. Bei Abweichungen gegenüber den zu Grunde liegenden Ausgangsdaten sowie bei Planungsänderungen, kann sich unter Umständen eine andere Beurteilung ergeben.

Details sind dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstands nach KAS 18¹ eines sog. Störfallbetriebs nach 12. BImSchV.

9.4 Naturhaushalt / Ökologie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung beziehen sich auf eine innerörtliche, bisher untergenutzte, Fläche einer ehemaligen Geflügelfarm sowie bereits bebaute Flächen entlang der Bleyerheider Straße und Neustraße. Der Geltungsbereich wurde im Jahr 1969 erstmalig einer Planung durch den Bebauungsplan I/18 unterzogen. Für den Bereich der Bestandsbebauung Neustraße 161 bis 169 sowie für die Straße Rather Heide gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans I/18 aus dem Jahr 1975.

¹ Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG

Demgemäß sind über den Bebauungsplan I/18 und die 1. Änderung die durch die Festsetzungen möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs mit Leistung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs war zum Zeitpunkt der Planaufstellung der genannten Pläne gesetzlich nicht notwendig.

Generell gelten für den vorliegenden Bebauungsplan I/18 - 4. Änderung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. hierzu auch § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Eine vergleichende Betrachtung der Festsetzungen der 4. Änderung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans I/18 und 1. Änderung ist, bezogen auf die Ermittlung des jeweiligen Versiegelungsgrads, ohnehin kaum möglich. Nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO 1962 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO 1962 nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine genaue Ermittlung des damals möglichen Versiegelungsgrads scheidet aufgrund einer tatsächlich greifbaren Verhältniszahl damit aus. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO jegliche Versiegelung auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet. Bei Allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl bei 0,4, wobei nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, also bis maximal 0,6 überschritten werden dürfen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. In Mischgebieten liegt die GRZ bei 0,6 mit der zulässigen Überschreitung bei maximal 0,8.

Durch die Festsetzung von 1.689 m² großen Grünflächen als Spielplatz/Parkanlage können im Plangebiet neue Grünstrukturen mit Wiesenflächen, Hecken und (Laub-)Bäumen geschaffen werden. Weiterhin werden Grünstrukturen durch Straßenbäume (Laubbäume) geschaffen. Dadurch wird zum Teil Ersatz für die notwendige Entnahme des heutigen Baumbestands (vordringlich Nadelbäume) geleistet.

Ausgleich nach Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Herzogenrath – Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004.

Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Baumschutzsatzung durch das Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers, mit Stand 12/2019 erarbeitet. Gemäß § 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath - es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Herzogenrath – Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004 - ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume), Eiben stehen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden unter Schutz, sofern sie baumartig gewachsen sind.

In der offiziellen Plangrundlage zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung sind durch den öffentlich bestellten Vermesser Bäume dokumentiert. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wurden tabellarisch erfasst. Es wurde geprüft, welche Bäume auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Bei Nichterhalt wurden die Gründe angegeben (entweder aufgrund des Zustandes,

Wuchsmöglichkeiten, Lage im städtebaulichen Entwurf oder aufgrund der Art (insbesondere Nadelgehölze)). Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für nicht erhaltbare/festsetzbare Gehölze gemäß § 7 der Baumschutzsatzung Herzogenrath wurden ebenfalls tabellarisch aufgelistet.

Insgesamt kommt es somit im Geltungsbereich zum Verlust von 62 Bäumen, welche durch die Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath geschützt sind bzw. deren Verlust durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Zusätzlich kommt es zum Verlust weiterer 74 Gehölze (aufgrund ihrer Ausprägung nicht geschützt nach Baumschutzsatzung). Diese sind Fichten, Kirschlorbeer, Thuja, Eiben, Kiefern, Eschen sowie eine Hasel, ein Holunder und eine Wildkirsche.

Für den erforderlichen Ausgleich auf Grund des baulichen Eingriffs innerhalb des Plangebiets ergibt sich ein Umfang an Ersatzpflanzungen gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung von 87 Stück. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Ersatzpflanzungen (36 Hochstämme, ca. 80 m² Schnitthecke (entspricht 1 Ersatzpflanzung) und ca. 400 m² (entsprechend 8 Ersatzpflanzungen) freiwachsende Hecke) besteht ein Bedarf an weiteren 42 Ersatzpflanzungen außerhalb des Planbereichs. Die Ersatzpflanzungen werden im Zuge der notwendigen Fällanträge/Fällgenehmigungen abschließend geregelt. Die Regelung des Ersatzes erfolgt erst auf dieser Ebene, da es sich bei dem Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung um einen Angebotsbebauungsplan handelt und zum jetzigen Zeitpunkt ein potenzieller Entwickler oder Investor noch nicht bekannt ist.

Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen des Kapitels 5 (§§ 37-55) verankert. Zum vorliegenden Bebauungsplan und seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden entsprechend Artenschutzrechtliche Belange im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit folgendem Ergebnis durch das Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers im Dezember 2019 geprüft.

Es wurden die nachfolgend aufgezählten Daten ausgewertet:

- Ortsbesichtigung am 28.10.2018 (Prüfung der Habitataignung)
- Listung planungsrelevanter Arten nach 2000 für die Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 5102/1 und .../3 „Herzogenrath“ LANUV NRW (Internetabfrage November 2019) und Begrenzung auf die hier relevanten Lebensräume
Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Kleingehölze/ Alleen/ Bäume/ Gebüsche/ Hecken, Höhlenbäume und Horstbäume
- Schutzgebiete und Biotopkataster, LANUV NRW (Internetabfrage November 2019)
 - NSG - ACK021 NSG Wurmatal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen
 - DE-5102-301 FFH - Wurmatal südlich Herzogenrath
 - BK-5102-0003 NSG Wurmatal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen

Nach Auswertung der vorhandenen Daten wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse festgestellt, dass der Geltungsbereich folgende Habitataignung aufweist:

- Lebensraum nicht planungsrelevanter gebüschbrütender Vogelarten
- Lebensraum nicht planungsrelevanter gebäude- und nischenbrütender Vogelarten
- Lebensraum (Sommer-, Winter-, Zwischenquartier) für Breitflügel- und Zwergfledermaus

Im Rahmen der betrachteten Gegebenheiten und Habitatstrukturen des innerstädtischen Geltungsbereichs in der ansonsten bebauten Ortslage von Herzogenrath-Straß können Betroffenheiten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass artspezifische Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden müssen:

- Zum Individuenschutz der in NRW nicht planungsrelevanten Gebüsch- und Gebäude-/Nischenbrüter sollen Arbeiten, bei denen in Gehölze, Vegetationsbestände (Bodenhabitats) und Gebäude eingegriffen wird, außerhalb des sensiblen Brut-Zeitraums, also zwischen Anfang November und Ende Februar, erfolgen.
- Zum Schutz der Fledermäuse sollten die Abrissarbeiten an den Gebäuden außerhalb der Wochenstubezeit und der Winterruhe von Mitte März bis Anfang Juni sowie Anfang August bis Mitte November durchgeführt werden. Zur Zeit der Winterruhe (Mitte November bis Mitte März) ist ein Abriss der Gebäude ebenfalls möglich, wenn die Habitateignung bauvorbereitend entzogen wurde. Die im Kapitel 6.1 des Fachbeitrags formulierten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

Der Zeitpunkt der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Angebots-bebauungsplans kann derzeit nicht abschließend bestimmt werden. Sowohl für den Bereich der ehemaligen Geflügelfarm als auch für die Bereiche der Bleyerheider Straße 14, der Voccartstraße 100 und Neustraße 173 ist aufgrund der aktuellen Nutzung und Eigentumsverhältnisse zurzeit noch nicht abzusehen, wann die Festsetzungen realisiert werden. Ggf. können Jahre bis zur Realisierung vergehen. Entsprechend sind im Falle der zeitlich verzögerten Umsetzung die artenschutzrechtlichen Belange ggf. erneut zu prüfen.

9.5 Boden / Baugrund / Altlasten / Bergbau

Boden / Baugrund

Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung liegt der Geotechnische Bericht der Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG mit Stand 21.02.2019 über den Baugrund und seine Wasserführung, die generellen Gründungsmöglichkeiten für nicht unterkellerte und unterkellerte Wohnhäuser und die Möglichkeiten für die ungezielte und gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen und Dächern vor. Der Bericht gibt Auskunft über

- den oberflächennahen Baugrund und seine Wasserführung
Flugsandablagerung in der geologischen Form von Löß (zu Lößlehm (Feldspat) verwittert); eiszeitliche Ablagerungen als mitteldicht gelagerte Sand-Kies und Kies-Sand-Gemische (geringe Deckschicht von rd. 4 m); darunter Oberseite des Steinkohlengebirges als infolge tektonischer Faltung schräg aufgerichtete Tonschieferbänke mit vereinzelt zwischengeschalteten Kohleflözen sowie Sandsteinbänken
Grundwasserspiegel relativ steil nach Nordosten in Richtung des Wurmtales geneigt; höchster Grundwasserspiegel bei + 152,6 m; kleinster Grundwasserflurstand rd. 14 m; d.h. das zusammenhängende Grundwasservorkommen spielt bei der Neubebauung der Fläche bautechnisch keine Rolle
- die generellen Gründungsmöglichkeiten für nicht unterkellerte und unterkellerte Gebäude
Gemäß Geotechnischem Bericht ist die Geländeoberfläche aus einer dünnen Aufschuttschicht (Schicht 1) gebildet, die an den Untersuchungsstellen zwischen 0,5 m und 1,0 m dick ist und z.T. aus umgelagertem kiesigen „Lehm“ mit geringen Ascheresten und z.T. aus schluffigen Kiesen mit deutlichen Nebenanteilen an Asche und Ziegelbruch besteht. Diese Schicht ist kein zuverlässiger Baugrund und muss daher im Bereich der späteren Bebauung – sofern er nicht ohnehin im planmäßigen Aushubprofil liegt – gegen unbelasteten und standsicher verdichteten Fremdboden ausgetauscht werden.

Der „Lößlehm“ und „Löß“ (Schicht 2) sind ein zuverlässiger Baugrund für nicht unterkellerte und unterkellerte Neubauten, auf dem mit „normalem“ Aufwand flach mit Streifen- und Einzelfundamenten oder mit tragenden Bodenplatten (Plattenfundamenten) fundamementiert werden kann. Die Schicht 1 muss im Fall nicht unterkellerten Gebäude mit flächigem Bodenersatz oder mit vertieften Fundamenten durchgegründet werden.

Bei der Abdichtung der erdberührten Bauteile von Neubauten ist die geringe Bodendurchlässigkeit vom „Löß“ und Lößlehm“ zu beachten, wodurch nach Regenfällen als maximale Wasserbeanspruchung ein Angriff aus zeitweisem aufstauendem Sickerwasser entstehen kann. Gegen diese Wasserbeanspruchung müssen die Bauteile abgedichtet werden. Für jedes Bauvorhaben wird daher eine eigene Baugrunderkundung empfohlen. Grundsätzlich sind die Vorschriften der DIN 18533 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Um Verkehrsflächen alleine mit der Standarddicke des frostsicheren Oberbaues ausführen zu können, werden baugrundbedingte Zusatzmaßnahmen notwendig.

Schicht 3 „Terrassensande/Terrassenkiese“: Unterhalb der Schicht 2 steigt die Baugrundfestigkeit sprunghaft um ein Vielfaches an; an ihrer Oberseite durch schluffige Nebenanteile mehr oder weniger stark „verlehmt“.

- die Möglichkeiten für eine ungezielte und gezielte Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG NRW (ehemals § 51a LWG NRW) Von einer ungezielten oder gezielter Versickerung von Niederschlagswasser wird aus mehreren Gründen abgeraten.

Details sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Der Abbruch (Beseitigung) von Anlagen ist seit dem 01.01.2019 genehmigungsfrei. Der Bauaufsichtsbehörde ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen von der Bauherrin oder dem Bauherrn anzuzeigen. Mit der Beseitigung anzeigepflichtiger Anlagen darf erst einen Monat nachdem durch die Behörde bestätigt wurde, dass die Anzeige vollständig vorliegt, begonnen werden. Eine Anzeige ist nicht erforderlich für die Beseitigung von - genehmigungsfreien Anlagen nach § 62 Abs. 1 BauO NRW 2018 - freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen I bis III - sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 Metern. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden. Hierbei sind unter anderem Vorschriften zum Denkmalschutz, Artenschutz, Altlasten, Asbestbelastung etc. zu beachten. Die Beseitigung einer Anlage ohne die Erfüllung der vorgenannten Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld zu ahnden ist.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzone des Geologischen Dienst NRW in der Erdbebenzone 3 (Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet ist). Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s²) und der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten

Nach Mitteilung der StädteRegion Aachen besteht im Bereich der Voccartstraße 100 und den östlichen Flächen der ehemaligen Geflügelfarm der Altstandort 5102/2627 „Eigenverbrauchstankstelle der Geflügelfarm“. Dieser wurde in den Kapiteln 3.4 und 6 thematisiert.

Bergbau

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Altbergbaubereichs von Herzogenrath, in dem tagesnaher Grundeigentümerbergbau zu vermuten ist.

Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung liegt der Bericht über die Ergebnisse von Kleinrammbohrungen zur Aufsuchung der Tagesöffnungen TÖB 2505/5634/010, /011 und /017 des Ingenieurbüros Heitfeld – Schetelig (IHS) mit Stand 30. Juli 2019 vor.

Durch die Erkundungsarbeiten konnte die Tagesöffnung TÖB 2505/5634/017 im südöstlichen Plangebiet aufgefunden werden. Auf Grundlage der Bohrergebnisse wurden die Schachtschutzzone und die Ausgasungsschutzzone neu berechnet. Die Ausgasungsschutzzone umfasst den südöstlichen Eckbereich des Plangebiets. In diesem Bereich überlagern sich die Schachtschutzzone der Tagesöffnung TÖB 2505/5634/017 und der potenzielle Einwirkungsbereich des südöstlich des Plangebiets austreichenden Abschnitts von Flöz Großathwerk weitflächig. Im Bereich von Schachtschutzzonen und im Bereich von Flözen der Einwirkungsklasse 2 dürfen bei Bauvorhaben keine baulichen Lasten in den Untergrund eingeleitet werden. Ohne weitergehende Erkundungs- und ggf. Sicherungsarbeiten können in diesen Bereichen keine Neubaumaßnahmen durchgeführt werden. Auf Grundlage der Bohrergebnisse konnte die Schachtschutzzone innerhalb des Plangebiets gegenüber dem ursprünglichen Kenntnisstand um rd. 960 m² verkleinert werden.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurden die Tagesöffnungen TÖB 2505/5634/010 und /011 im Norden des Plangebiets nicht aufgefunden. Der potenzielle Lagebereich der Tagesöffnung 2505/5634/010 wurde vollständig erkundet, ohne Hinweise auf die Tagesöffnung. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Verdachtspunkte wird nunmehr davon ausgegangen, dass es sich bei den Verdachtspunkten TÖB 2505/5634/010 und /011 um einen Schacht handelt. Diese Tagesöffnung ist nach dem nunmehr vorliegenden Kenntnisstand in dem bisher nicht erkundeten potenziellen Lagebereich der Bebauung/Gärten entlang der Bleyerheider Straße zu vermuten. Auf Grundlage der Bohrergebnisse wurden die Schachtschutzzone und die Ausgasungsschutzzone neu berechnet. Im ungünstigsten Fall ist eine Lage unmittelbar an der südlichen Grenze der Flurstücke 157, 158 und 219 (Bleyerheider Straße 8-12) anzunehmen. Die neu berechnete Schachtschutzzone ragt rd. 10,5 m in das Flurstück 16 (ehemalige Geflügelfarm) hinein. Im Bereich von Schachtschutzzonen dürfen bei Bauvorhaben keine baulichen Lasten in den Untergrund eingeleitet werden. Ohne weitergehende Erkundungs- und gegebenenfalls Sicherungsarbeiten können in diesen Bereichen keine Neubaumaßnahmen durchgeführt werden. Auf der Grundlage der Erkundungen konnten die Schachtschutzzonen gegenüber dem ursprünglichen Kenntnisstand um rd. 1.400 m² reduziert werden.

Das Plangebiet ist im Südosten vom potenziellen Einwirkungsbereich des tagesnahen Altbergbaus Einwirkungsklasse 2 betroffen, ansonsten liegen weite Teile des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Einwirkungsklasse 3.

Keine neuen Erkenntnisse liegen hingegen für die nicht erkundeten, einwirkungsrelevanten Tagesöffnungen (TÖB 2505/5634/012, /013, /014 und /016) sowie die Flöze vor. Die Tagesöffnung TÖB 2505/5634/012 konnte nicht erkundet werden, weil der Lagebereich zu einem wesentlichen Teil überbaut ist (Einzelhandel-/Gewerbebetrieb Tiernahrung/

Heimtierbedarf). Sollte sich dieser Zustand zukünftig ändern, wird auch für diese Tagesöffnung eine Aufsuchung empfohlen.

Es verbleiben folgende Restriktionen:

Im Bereich von Flözen der Einwirkungsklasse 2 und innerhalb von Schachtschutzzonen dürfen bei Bauvorhaben keine baulichen Lasten in den Untergrund eingeleitet werden. Ohne weitergehende Erkundungs- und gegebenenfalls Sicherungsarbeiten können in diesen Bereichen keine Neubaumaßnahmen durchgeführt werden.

Für Flöze der Einwirkungsklasse 3 werden in Abstimmung mit der Stadt Herzogenrath bei Bauvorhaben keine vor Ort-Untersuchungen im Hinblick auf die bergbaulichen Hinterlassenschaften gefordert. Bei Baumaßnahmen muss die Baugrubensohle/Fundamentsohle im einwirkungsrelevanten Bereich des Flözes von einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO abgenommen werden. Bei Auffälligkeiten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

Da bei einer Begutachtung der Baugrube lediglich bergbauliche Hohlräume bzw. Auflockerungszonen festgestellt werden können, die entweder in diesen Horizonten angelegt wurden oder die bereits bis in diese Horizonte hochgebrochen sind, verbleibt bei dieser Art der Untersuchung ein gewisses Restrisiko für den Bauherrn. Um diesem Restrisiko zu begegnen, wird dem Bauherrn empfohlen, auch bei nicht auffälligem Untersuchungsergebnis den Baukörper im Gründungsbereich so auszusteifen (z.B. bewehrte Platte, bewehrter Gitterrost), dass gewisse Freilagungen (bis 2,0 m) vom Baukörper ertragen werden, ohne diesen in seiner Substanz nachhaltig zu schädigen.

Das verbleibende Restrisiko im Hinblick auf bergbaulich bedingte Setzungen und Senkungen muss durch den Eigentümer getragen werden.

Innerhalb der Ausgasungsschutzzone sind generell bei allen Baumaßnahmen vorsorglich Flächendrainagen vorzusehen und Ver- und Entsorgungsleitungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen. Für die Ausbildung der Gasdrainage sollte frühzeitig eine Ausführungsplanung bearbeitet werden, da u.a. die Gründungstiefe von der Mächtigkeit der Gasdrainage abhängig ist.

Ergänzend zu den o.a. Ausführungen werden für den weiteren möglichen Projektlauf noch folgende Hinweise gegeben:

- Bei einer Beendigung der Aufsuchungsarbeiten und ohne Durchführung von Sicherungsmaßnahmen müssen die in Anl. 3 des Fachgutachtens abgegrenzten Schachtschutzzonen von Bebauung freigehalten werden.
- Zur Baureifmachung der innerhalb des Plangebiets liegenden Schachtschutzzone der Tagesöffnung TÖB 2505/ 56343/017 wäre zusätzlich noch die Erkundung und im Bedarfsfall auch Sicherung von Flöz Großathwerk (Einwirkungsklasse 2, „gelb“) erforderlich.
- Bei einer Fortsetzung der Sondierarbeiten innerhalb des verbleibenden potenziellen Lagebereichs der Tagesöffnung TÖB 2505/ 5634/01 1 auf den Privatgrundstücken (Flurstücke Nr. 157, 158 und 219) könnte der Schacht eventuell in den dortigen Gartenbereichen lokalisiert werden. Wenn dies aber nicht gelingt, wäre eine Lage unterhalb der Bebauung anzunehmen und es würde auch weiterhin eine Schachtschutzzone verbleiben.
- Örtlich wurden auch außerhalb der Tagesöffnung TÖB 2505/5634/017 Aufschüttungsmächtigkeiten bis zu 3,0 m festgestellt. Das Aufschüttungsmaterial stellt im Allgemeinen keinen gründungsfähigen Boden dar; hier werden entsprechende Abstimmungen mit dem Baugrundgutachter empfohlen.

Details und Abbildungen können dem Gutachten entnommen werden. Die in Kapitel 6 vorgenommenen Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB basieren auf den dargestellten gutachterlichen Erkenntnissen und dienen der Information potenzieller Bauherren, welche Maßnahmen für die Bebaubarkeit der potenziellen Baugrundstücke zu ergreifen sind (vgl. Kapitel 6).

Sonstige Hinweise

Die StädteRegion Aachen A 70 – Umweltamt hat darauf hingewiesen, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Die Bezirksregierung Düsseldorf (KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst)) weist auf Folgendes hin: Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu finden.

9.6 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist vollständig an alle Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Auf die notwendige Verlegung eines Mischwasserkanals (Staukanal) DN 1600 zwischen Rather Heide und Bleyerheider Straße sowie die Berücksichtigung eines Stationsstandorts Trafo/Glasfaser/E-Mobilität wird verwiesen (vgl. Kapitel 5.9).

Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich. Das Plangebiet wird an das vorhandene Mischwasserkanalsystem angeschlossen und über bestehende Mischwassersammler zur Kläranlage Steinbusch im Wurmatal entwässert. Um ein Rückhaltevolumen von 300 m³ zu erreichen, wird ein DN 1600 Staukanal mit einer TW-Rinne neu verlegt werden. Dafür werden Teilflächen des im Privateigentum stehenden Flurstücks 3, Flur 15, Gemarkung Herzogenrath benötigt. Das Flurstück 199, Flur 15, Gemarkung Herzogenrath steht in städtischem Eigentum. Die Notwendigkeit der Verlegung eines Staukanals wurde im Zuge einer fachtechnischen Stellungnahme zur Entwässerung des Baugebiets dargelegt. Es ist ausgeführt, dass die Belastung des Kanalnetzes mit Starkregenereignissen der vergangenen 37 Jahren (Langzeitsimulation) Überstauungen mit Überflutungspotenzial im Kurvenbereich der Rather Heide zeigt. Der städtebauliche Entwurf als auch der Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung sehen eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs weitgehend in Tiefgaragen vor. Tiefgaragen sind überflutungsgefährdet, so dass dieser Belang entsprechend im Zuge der Planung zu berücksichtigen war. Mit Anschluss des Plangebiets an das vorhandene Kanalnetz würden sich die Überstauungen/Überflutungen in das Plangebiet selbst verlagern und verschärfen. Untersucht wurde die Variante Netzsanierung. Dabei würden die Überstauungen/Überflutungen hinsichtlich der Anzahl und Stärke nur geringfügig abnehmen. Die Umsetzung dieser Variante ist aus wirtschaftlichen und hydraulischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Um das hydraulisch notwendige Rückhaltevolumen von ca. 300 m³ zu erreichen, wird deshalb die bereits eingangs erwähnte Verlegung eines Staukanals DN 1600 erforderlich. Details werden im Zuge einer detaillierten Entwässerungsplanung geregelt. Im

Bebauungsplan I/18 4. Änderung ist lediglich der Verlauf des Kanals als unterirdische Hauptabwasserleitung geregelt (vgl. Kapitel 5.9).

Abstimmungen zur Mischwasserkanalisation sind zuständigkeitshalber mit der Bezirksregierung Köln zu führen. Weiterhin ist die Entwässerungsplanung mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen. Im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung wird eine Rückhaltung für die im Baugebiet anfallenden Mischwässer derart dimensioniert, dass die davon im Entwässerungsnetz betroffenen Rückhalteinrichtungen ihre zulässigen Entlastungsraten weiterhin einhalten. Es hat eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Tiefbauamt der Stadt Herzogenrath zu erfolgen.

9.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Denkmale und Bodendenkmale sind weder im Geltungsbereich noch im Umgebungsbereich des Geltungsbereichs vorhanden. Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Umgang beim Auffinden von Bodenfunden oder Befunden formuliert.

9.8 Sachgüter

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans I/18 – 4 Änderung sind Sachgüter dahingehend betroffen, dass durch den Bebauungsplan die Grundlagen dafür geschaffen werden können, dass neue Sachgüter in Form von Erschließungsanlagen, bauliche Anlagen im Rahmen von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nach BauNVO 1990, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Begrünungen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen geschaffen werden können. Über den B-Plan I/18 wurden entsprechende Grundlagen nur zur Errichtung von baulichen Anlagen nach BauNVO 1962 geschaffen. Aufgrund der Heranziehung der BauNVO 1990 für die aktuellen Festsetzungen der 4. Änderung ergeben sich für die Bestandsbebauungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und Zulassung von Stellplätzen/Garagen/Carports und ihrer Zufahrten/Zuwegungen sowie Nebenanlagen Änderungen, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO jegliche Versiegelung auf die festgesetzte Grundflächenzahl einschließlich der automatisch zulässigen Überschreitung (Stichwort 50 vom Hundert) zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der Überplanung der Flurstücke 213 und 288 (Neustraße 173) sowie 622 und 623 (Voccartstraße 100) sind die vorhandenen Hauptgebäude nicht oder nur teilweise gesichert. Das Eigentum unterliegt nach Artikel 14 Grundgesetz (GG) einem besonderen Schutz. Der Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung regelt für die Zukunft die bauliche Nutzung auf den Baugrundstücken. Das bedeutet, dass für die bestehenden baulichen Anlagen ein Bestandsschutz gilt.

9.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bebauten Stadtteils Straß und ist somit durch das bebaute Umfeld geprägt.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ist es Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Mit dem Bebauungsplan wird dafür Sorge getragen, dass durch die Wiedernutzung von bereits ursprünglich baulich genutzten Flächen (der ehemaligen Geflügelfarm) mit Grund- und Boden sparsam umgegangen wird. Untergenutzte bzw. brachgefallene Flächen innerhalb der bebauten Ortslage Straß werden in Nähe von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs einer neuen, geordneten Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung dient der Innenentwicklung und hat die Schaffung von kompakten

Siedlungsstrukturen in Form von Doppelhäusern/Hausgruppe und Mehrfamilienhäusern zum Ziel.

Die in diesem Verfahren gesicherten und vorbereiteten Nutzungen sowie Entwicklungen dienen damit entsprechend einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Ortsteils Straß werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird begünstigt.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs können durch die nach Baunutzungsverordnung 1990 getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl erstmalig klimaschützende Belange berücksichtigt werden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bezogen auf die Versiegelungsrate mit zu berücksichtigen. Zukünftig können somit hohe Versiegelungsraten, wie durch die Baunutzungsverordnung 1962 noch möglich, unterbunden werden.

10. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE HINWEISE, SONSTIGE INFORMATIONEN UND ERLÄUTERUNG DER VERMESSUNG

Hinweise wurden im Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung zur Klarstellung, als Empfehlung und zur Berücksichtigung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren und sonstigen Verfahren zu folgenden Themen formuliert:

- Artenschutz (vgl. Kapitel 9.4)
- Ausgleich nach Baumschutzsatzung (vgl. Kapitel 9.4)
- Bergbau (vgl. Kapitel 9.5)
- Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde
- Dachbegrünung
- Boden/Baugrund (vgl. Kapitel 9.5) **einschließlich Vorgaben zu Hausdrainagen, Keller und Gründungen**
- Umgang mit dem Altstandort 5102/2627 Eigenverbrauchstankstelle der Geflügelfarm (vgl. Kapitel 9.5)
- Abbruch-/Rückbauarbeiten und Entsorgung (vgl. Kapitel 9.6)
- Entwässerung (vgl. 5.9 und 9.6)
- Seismologie/Erdbebenzone (vgl. Kapitel 3.4 und 9.5)
- Kampfmittel
- Städtebauliche Kriminalprävention
- Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag (vgl. Kapitel 5.12 und 9.3)
- Starkregenereignisse
- Insektenfreundliche Beleuchtungsmittel
- In Aussicht genommene Straßengestaltung der Planstraße und Rather Heide
- Plangrundlage
- **Thermische Nutzung**
- **Militärischer Flugplatz Geilenkirchen** und
- DIN-Normen (vgl. Kapitel 1.2)

Neben den textlichen Hinweisen wurden zeichnerische Hinweise zu folgenden Themen getroffen:

- Sichtfelder (Anfahrt- und Annäherungssicht) bei 50 km/h Neustraße/Rather Heide
- Nachgewiesener Schachtbereich/möglicher maximaler Schachtbereich
- Verbleibender potenzieller Lagebereich der ungesicherten Tagesöffnung TÖB 2505/5634/011
- Ungesicherte Schächte mit Darstellung der Schachtschutzbereiche
- Bezugspunkte außerhalb des Geltungsbereichs (relevant für WA1-2 und MI1)

Als sonstige Informationen sind der Planzeichnung Aussagen in Form von Vermaßung/Winkelangaben, Nutzungsschablone und die in Aussicht genommene Einteilung der Straßenverkehrsflächen, öffentliche Stellplätze, Baum- und Heckenpflanzungen (Rather Heide und Planstraße) sowie sonstige Höhenpunkte für die Straßenhöhenplanung zu entnehmen. Weiterhin werden Zeichen der Vermessung erläutert.

11. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 22.157 m² (ca. 2,22 ha) auf.

Tabelle 2: **Flächenbilanz**

| Lfd. Nr. | Nutzung | Größe in m ² (gerundet) |
|----------|---|------------------------------------|
| 1. | Allgemeines Wohngebiet WA1 | 1.825 |
| 2. | Allgemeines Wohngebiet WA2 | 867 |
| 3. | Allgemeines Wohngebiet WA3 | 3.626 |
| 4. | Allgemeines Wohngebiet WA4 (zwei Teilflächen) | 5.443 |
| 5. | Mischgebiet MI1 | 2.314 |
| 6. | Mischgebiet MI2 | 3.196 |
| 7. | Öffentliche Straßenverkehrsflächen (zwei Teilflächen) | 3.117 |
| 8. | Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg | 62 |
| 9. | Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Trafo/Glasfaser) | 18 |
| 10. | Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz und Park-anlage | 1.689 |
| 11. | Gesamt | 22.157 |

12. SCHUTZGUTBEZOGENE BETRACHTUNGEN

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der bebauten Ortslage von Herzogenrath-Straß wird die 4. Änderung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Wie in Kap. 1.2 dargelegt, besteht für den Bebauungsplan I/18 - 4. Änderung kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung resp. einer Vorprüfung nach Anlage 1 zum UVPG. Von einer regulären Umweltprüfung mit Umweltbericht (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB) sowie der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (in Bezug zu planerisch bereits zulässigen Eingriffen) kann ebenfalls abgesehen werden (vgl. auch Kap. 9.4). Nichtsdestotrotz sind die

Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB, bezogen auf die Auswirkungen und Darlegung möglicher Konflikte, überschlägig – unter Berücksichtigung der gemäß rechtmäßigem Bebauungsplan I/18 und 1. Änderung bereits zulässigen Bebauung - in der städtebaulichen Begründung darzulegen:

Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

- Sicherung der Bestandsbebauung Neustraße (159-169) und Bleyerheider Straße 8-12 Wohnen bzw. kleinflächiger Einzelhandel/Gewerbe Bleyerheider Straße 14
 - Überplanung der Flächen Voccartstraße 100 (Wohnhaus) und Neustraße 173 (Wohnhaus); Bestandsschutz, Festsetzungen der 4. Änderung greifen erst nach Abriss oder Schadensfall
 - Verbesserung der Situation der südlichen/ südwestlichen Nachbarschaft durch Schaffung von Wohngebäuden (Nutzungsausschlüsse gemäß textlichen Festsetzungen) gegenüber der rechtmäßigen Festsetzung von Mischgebieten
 - Schutz der geplanten Bebauung vor verkehrsbedingten Beeinträchtigungen durch angrenzende Voccartstraße (L 232) im Zusammenwirken mit der Neustraße (als Vorbelastung) und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (mind. 2,5 m hohe Lärmschutzwand; Empfehlungen zur Grundrissgestaltung; Lärmpegelbereiche/schallschützende Außenbauteile Nachweis der Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren) für zukünftige Bewohner im Plangebiet
 - vorhandener Betrieb Tiernahrung/Heimtierbedarf stellt, bezogen auf den Kunden-/ Anlieferverkehr sowie klima-/ Lüftungstechnische Anlagen, für die Umgebung auch bei geringfügigen Gebäudeerweiterungen innerhalb eines Mischgebiets weiterhin kein Lärm-Problem dar (nach Westen geplante Grünfläche mit Pufferwirkung)
 - Schaffung von drei Doppelhäusern, Hausgruppe mit drei Reihenhäusern und elf Mehrfamilienhäusern mit max. 97 Wohneinheiten und wohngebietstypischem Individualverkehr mit Ableitung über die umliegenden gemeindlichen Straßen bzw. Landesstraße L 232; ruhender Verkehr in Form von oberirdischen Stellplätzen und unterirdischen Tiefgaragen Erhöhung des Verkehrsaufkommens (zukünftiger Beidrichtungsverkehr) auf dem nördlichen Abschnitt der Rather Heide und Schaffung einer erstmaligen Plangebietserschließung (ringförmig) – jedoch gemäß Schallimmissionstechnischem Fachbeitrag weiterhin sehr deutliche Unterschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV
 - Schaffung privat genutzter Garten- bzw. halböffentlicher Siedlungsgrünflächen und öffentlicher Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage) mit Funktionen für Kinderspiel, Aufenthalt, Wirkung als Puffer zur gewerblichen Nutzung/kleinflächigem Einzelhandel – auch für die umliegende Bestandsbebauung
 - durch die planbedingten Zusatzverkehre ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die lufthygienische Situation des Wohnumfelds
- ⇒ insgesamt geringe bis mäßige negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt

- flächige Inanspruchnahme von überwiegend geringwertiger Biotopstrukturen sowie Laub- und Nadelbäumen (teils nach örtlicher Baumschutzsatzung geschützt)/ Gebüsch unterschiedlichen Alters mit potenzieller Habitatsignung für nicht planungsrelevante, gebüschbrütender und gebäude- und nischenbrütender Vogelarten sowie Gebäude bewohnender Fledermäuse
im Zuge der Planung aufgrund vorgefundener Gehölzarten/ -ausprägung und Flächenausnutzung (Baufenster, Erschließung etc.) lediglich Erhalt von vier Laubgehölzen mit Bedarf an Ersatzbaumpflanzungen im Umfang von 42 Stück

außerhalb des Geltungsbereichs (abschließende Regelungen im Zuge notwendiger Fällanträge/-genehmigungen)

- unter Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen und der im Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Anpflanzung von freiwachsenden Hecken/ Schnitthecken, Laub-Hochstämmen) und Ersatzpflanzungen
- ⇒ insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Fläche

- Beplanung einer in der bebauten Ortslage liegenden, bereits mit baulichen Nutzungen belegten Fläche (22.157 m²) und Schaffung vorrangig von Allgemeinen Wohngebieten (ca. 53 %) und Mischgebieten (ca. 25 %), untergeordnet auch Verkehrsflächen (ca. 14 %), Grünflächen (ca. 7 %) und Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 1 %)
 - Schutz von Ressourcen im Außenbereich
- ⇒ insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Boden

- durch Bebauung und Versiegelung irreversible Inanspruchnahme der anstehenden, aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig (vgl. Kap. 3.4) klassifizierter, jedoch infolge der Vornutzung bereits anthropogen überformter Parabraunerden
 - Austausch der im Plangebiet vorhandenen oberflächennahen, bis 1 m mächtigen und nicht tragfähigen Aufschuttsschicht im Bereich späterer Bebauung gegen unbelasteten und standsicher verdichteten Fremdboden (vgl. auch Geotechnischer Bericht)
 - irreversible Eingriffe in tiefere Bodenschichten/ Untergrund durch Errichtung von Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung
 - Berücksichtigung einer im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster geführten Eigenverbrauchstankstelle der ehem. Geflügelfarm (Dokumentation des Rückbaus erforderlich)
- ⇒ insgesamt geringe bis mäßige negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Wasser

- geringe Bodendurchlässigkeit der anstehenden Löss und Lösslehme mit fehlender Versickerungseignung, daher Anschluss des Plangebiets an vorhandenes Mischsystem bei insgesamt Reduzierung der anfallenden Niederschlagsversickerungsmengen im Geltungsbereich bei insgesamt großem Grundwasserflurabstand (ca. 14 m) Entwässerung mit unterirdischem Staukanal DN 1600 mit Rückhaltevolumen ca. 300 m³ innerhalb des öffentlichen Straßenraums, des Allgemeinen Wohngebiets WA4, der öffentlichen Grünflächen und tw. in rückwärtigen mit Nebenanlagen/Bäumen bestandenen Gartenteilen der Neustraße 161
 - durch Stauraumkanal Vermeidung von Überstauungen/Überflutungen in der Rather Heide/Baugebiet und Schutz der Tiefgaragen bei Starkregenereignissen
- ⇒ insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Klima/ Luft (einschl. Klimawandel)

- Wiedernutzung einer bereits als Mischgebiet festgesetzten und durch eine ehem. Geflügelfarm teils baulich genutzten Fläche und Entwicklung eines mäßig durchgrüntes Wohngebiets/Mischgebiets mit Ausbildung von Siedlungsklimaten, analog dem Umfeld

- Verzicht auf erstmalige, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen in Form von Überbauungen und Versiegelungen und somit klimarelevanten Nutzungen im Außenbereich von Herzogenrath-Straß
 - Regelungen zur Versiegelungsrate für Bestandsbebauungen durch Umstellung auf die BauNVO 1990
 - durch die planbedingten Zusatzverkehre ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die lufthygienische Situation des Wohnumfelds
- ⇒ insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Landschaft

- optische/ gestalterische Integration der Neubebauung entlang der Neustraße in das (wohngenutzte) Umfeld
 - Einsehbarkeit der um eine Ringerschließung gruppierten punktförmigen, ca. 12 m über Straßenniveau (der Planstraße) gelegenen Mehrfamilienhäuser wird durch vorgelagerte Bebauung Neustraße und Beibehaltung bzw. geringfügige Ergänzung der abschirmenden Wirkung durch Heckenstrukturen entlang der Voccartstraße vermindert; Geschosswohnungsbau ist bereits auch östlich der Voccartstraße vorzufinden
 - Verlagerung der Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs teilweise in Tiefgaragen (für max. 88 Wohneinheiten) und somit Reduzierung von im Wohngebiet wahrnehmbaren PKW-Abstellflächen
- ⇒ insgesamt geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- keine Betroffenheit von Kulturgütern (Bau- und Bodendenkmalen)
 - Erhalt/ Sicherung und geringfügige bauliche Erweiterung des kleinflächigen Einzelhandels (Tiernahrung)
 - Erhalt der bestehenden Wohnbebauung Neustraße 159-171 und Bleyerheider Straße 8-12 (vgl. auch Schutzgut Mensch) und Schaffung neuer Sachwerte in Form von Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungsbau)
 - Überplanung der Bereiche Neustraße 173 und Voccartstraße 100 (Bestandsschutz)
 - Anlage eines Staukanals (DN 1600) mit erforderlichem Rückhaltevermögen und zugehörigem Schutzstreifen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und privater Baugrundstücke; Ableitung zur Kläranlage Steinbusch
 - Änderung der Einmündungssituation Rather Heide/ Neustraße
Beibehaltung der auf Höhe des Plangebiets bestehenden „freien Strecke“ der Landesstraße ohne neue Anbindung
 - Regelungen zur Versiegelungsrate für Bestandsbebauungen durch Umstellung auf die BauNVO 1990 mit ggf. Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Stellplätzen/Garagen/Nebenanlagen
 - durch die planbedingten Zusatzverkehre ergeben sich keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte
- ⇒ insgesamt geringe bis mäßige negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Betroffenheit für schwere Unfälle oder Katastrophen

- Lage außerhalb eines Achtungsabstandes eines sogenannten Störfallbetriebs (weder auf Deutscher noch Niederländischer Seite) nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)
- Berücksichtigung der Erdbebengefährdung bei der Bemessung von Hochbauten

- Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Altbergbaubereichs (tagesnaher Grundeigentümerbergbau) durch Festlegung von Schachtschutzbereichen aus Gründen der Standsicherheit bzw. möglicher Ausgasungen sowie von Flözen der Einwirkungsklasse 2 und 3 (vgl. auch Kennzeichnung im B-Plan)
 - keine Betroffenheiten durch Überschwemmungsgebiete und/oder Risikogebiete
- ⇒ insgesamt geringe bis mäßige negative Auswirkungen auf das Schutzgut

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass aufgrund der durch die 4. Änderung des Bebauungsplans I/18 getroffenen Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Siedlungsbereich Herzogenrath/Stadtteil Straß und die westlich benachbarte Gemeinde Kerkrade (Niederlande) und den angrenzenden Freiraum im Südosten zu erwarten sind.

Herzogenrath, den 11.03.2020

Anlagen:Artenschutz:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers im Dezember 2019

Baumschutzsatzung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Baumschutzsatzung, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers im Dezember 2019

Baugrund, Boden

Geotechnischer Bericht über den Baugrund und seine Wasserführung, die generellen Gründungsmöglichkeiten für nicht unterkellerte und unterkellerte Wohnhäuser, die Möglichkeiten für die ungezielte und gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen und Dächern, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, 21.02.2019

Bergbau

Bericht über die Ergebnisse von Kleinrammbohrungen im BP-Gebiet I/18 "Neu-/Voccartstraße" zur Aufsuchung der Tagesöffnungen 2505/5634/010, /011 und /017 in 52134 Herzogenrath, IHS Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, den 28.2.2019 (Rev. a: 30.7.2019)

Schallschutz:

Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf-Hoengen, 12/2019

Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrstechnische Anbindung eines Neubaugebiets an die Rather Heide, Stadt Herzogenrath, Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Herne, 31.01.2020