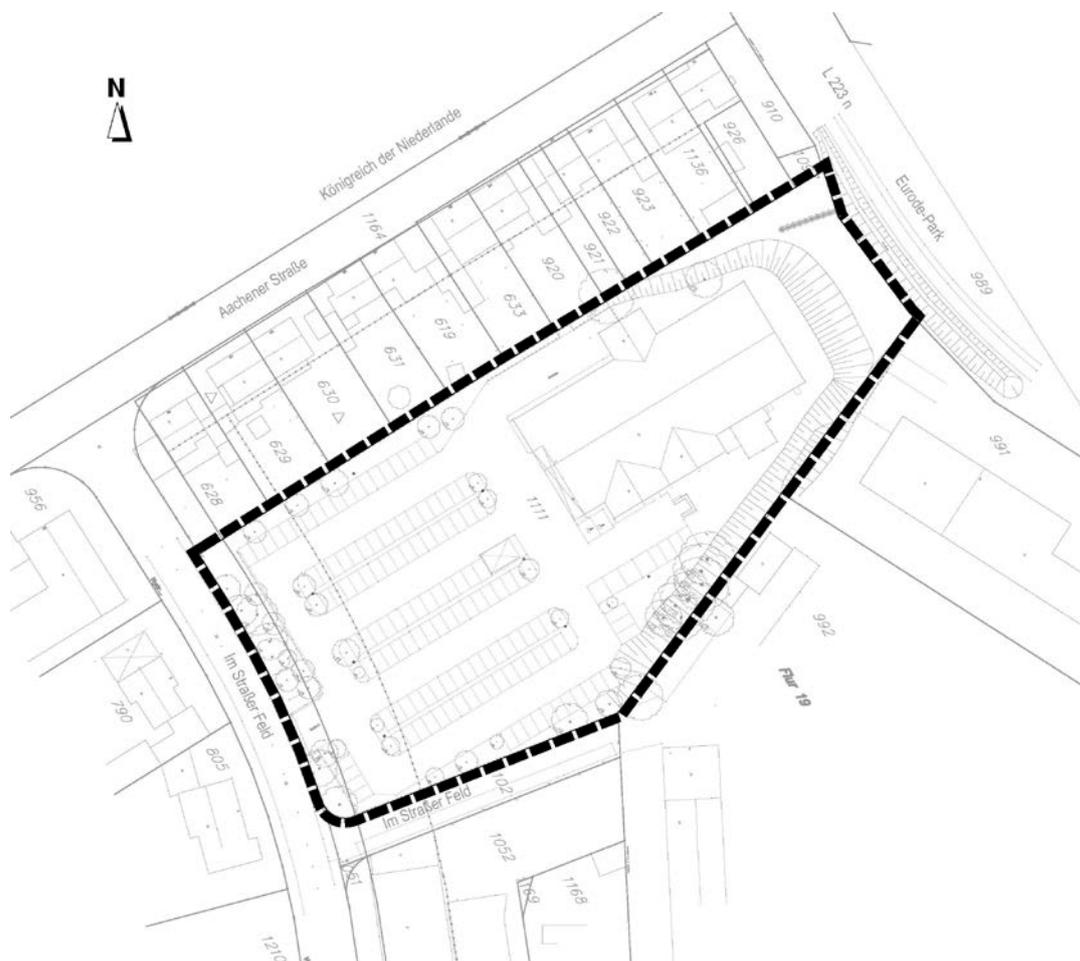

BEBAUUNGSPLAN I/20 – 6. Änderung
‘Straßer Feld‘

ENTWURF BEGRÜNDUNG

Stand: 14.11.2022

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2)
und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB



BKI.

Beratungsgesellschaft für
kommunale Infrastruktur mbH

Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen
www.bki-aachen.de

Telefon: 0241 / 56 81 70
Telefax: 0241 / 16 34 35
e-mail: info@bki-aachen.de

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens	1
1.3 Fachgutachten.....	2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Lage und Abgrenzung	2
2.2 Bestand	3
2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung	3
2.4 Erschließung.....	3
2.5 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung	4
3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
4. Städtebauliche Planung	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....	9
4.3 Begründung der Festsetzungen.....	9
4.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.3 Bauweise	11
4.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.3.5 Pflanzgebote.....	11
4.3.6 Anpflanzen von Bäumen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	12
4.3.7 Maßnahmen.....	12
4.3.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	12
4.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5. Flächenbilanz	13
6. Hinweise / Kennzeichnungen.....	13
6.1 Bergbau / Baugrund.....	13
6.2 Bodendenkmale.....	13
6.3 Bodenschutz und Altlasten	13
6.4 Allgemeiner Gewässerschutz	14
6.5 Erdbebenzone	14

6.6 Kampfmittel 14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans I/20 'Straßer Feld' sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes gesichert werden. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von aktuell 800 m² auf maximal 1.300 m² soll erreicht werden. Momentan umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment nur 720 m². Bei einer Erweiterung wären bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung möglich. Das macht eine mögliche Vergrößerung um rund 450 m² aus. Die Erweiterung durch einen separaten Shop, beispielsweise einen Backshop, welcher bereits schon als Standardangebot im Lebensmittelbereich angesehen werden kann, käme den Kundenwünschen vor Ort entgegen. Die angestrebte Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters dient nicht der Ausweitung des Angebotes, z. B. durch Aufnahme neuer Sortimente, vielmehr soll die Vergrößerung der Verkaufsfläche insbesondere einer Optimierung der internen Logistikabläufe sowie einer großzügigeren Warenpräsentation dienen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. I/20 aus dem Jahre 1969 sowie Nr. I/20 3. Änderung und Nr. I/21 1. Änderung aus dem Jahre 1998. Das aktuelle Planungsrecht sieht ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, eine Geschossigkeit von ein bis zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise vor. Im nord-östlichen Teil des Plangebietes ist ein Pflanzgebiet mit einer Größe von 1.380 m² vorgesehen. Der neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9.760 m². Durch die teilweise Überplanung der Bebauungspläne Nr. I/20 3. Änderung und Nr. I/21 1. Änderung müssen die Baugrenzen im Plangebiet neu definiert werden. Durch die Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. I/20 6. Änderung soll im Wesentlichen die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² gewährleistet werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter max. 1.300 m² Verkaufsfläche und min. 90% nahversorgungsrelevantes Sortiment“ und einer abweichenden Bauweise.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

1.3 Fachgutachten

Auf der Grundlage der eingehenden Stellungnahmen in der Beteiligung der Behörden gem § 4 (2) BauGB wird abgewogen, ob zusätzliche Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen sind.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Herzogenrath, Ortsteil Straß, Im Straßer Feld 1 (Gemarkung Herzogenrath, Flur 018, Flurstück 1111). Die Grundstücksfläche beträgt 9.762 m².

Der südliche und westliche Bereich grenzt an die Straße „Im Straßer Feld“. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Grundstücke von zwei Gewerbebetrieben mit Handel. Im Nord-Osten verläuft die Straße „Eurode Park“. Zwischen der im Norden verlaufenden deutsch / niederländischen „Aachener Straße“ / „Neustraße“ („Nieuwstraat“) und dem Plangebiet liegt ein Mischgebiet.

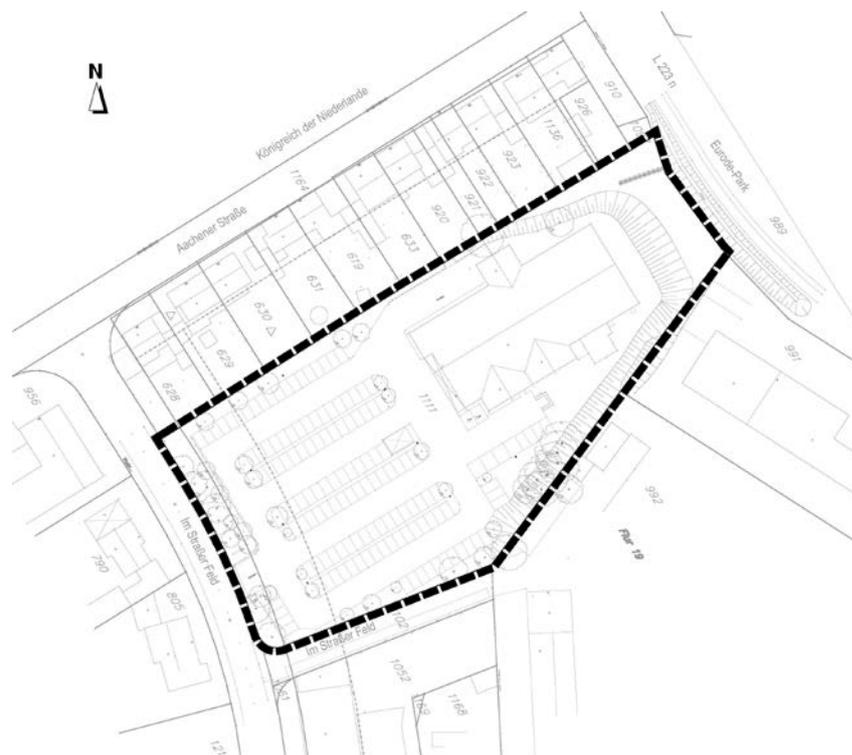


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Quelle: Ingenieurbüro Bedorf und eigene Darstellung BKL Aachen

2.2 Bestand

Im Plangebiet ist bereits eine gewerbliche eingeschossige Nutzung mit 800 m² Verkaufsfläche durch einen Lebensmitteldiscounter vorhanden. Das Grundstück ist über die Straße „Straßer Feld“ erschlossen. Die Dachflächen, in Form eines Satteldaches, sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Anbauten erhielten ebenfalls ein Satteldach. Die Parkplatzfläche, zusammen mit der Anlieferung, umfasst eine Fläche von ca. 4.800 m². Die übrige Grundstücksfläche besteht aus einer Rasenfläche und aus einer Randbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Das nördlich angrenzende Mischgebiet besteht aus einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung und eingeschossigen Anbauten und Garagen. Die Grundstückstiefen betragen ca. 35 m und die Breite jeweils ca. 15 m. Die Bebauung liegt fast unmittelbar an der Verkehrsfläche der „Aachener Straße“, somit liegen zwischen dem Plangebiet und dem Mischgebiet ca. 22 m Gartenfläche. Die Bedachung im Mischgebiet wurde mit Satteldächern und Walmdächern traufständig ausgeführt. Vereinzelt sind Flachdachgauben vorhanden.

2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung

Straß ist ein Stadtteil von Herzogenrath in der Städteregion Aachen. Über Luftlinie ist die Innenstadt Herzogenrath ca. 2 km entfernt. Straß, bestehend aus den Ortsteilen Kohlberg, Pesch, Heggen, Straßer Feld und Maubach, liegt zwischen Alt-Herzogenrath und Kohlscheid am Westrand des Wurmals, welches ca. 1 km entfernt ist. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Straßer Feld.

Straß liegt unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze und teilt sich mit Kerkrade die „Neustraße“ (niederländisch: „Nieuwstraat“). Die östliche Fahrspur ist im Wesentlichen deutsch, die westliche niederländisch. Fünf Kreisverkehre bilden die Anbindung an das niederländische bzw. deutsche Straßennetz. Die Beschilderung ist teils deutsch, teils niederländisch. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich heute Fahrradwege.

Die längliche Gliederung des Stadtteils am Rande des Flusstals und die Lage an der alten Überlandverbindungsstraße von Roermond nach Aachen gab ihm den Charakter eines Straßendorfes, was wohl ursächlich für die Namensgebung war.

Der Ortsteil Herzogenrath-Straß liegt angrenzend an die niederländische Gemeinde Kerkrade, mit einer Einwohnerzahl von 45.290 Einwohnern. Straß hingegen hat nur 2.653 Einwohner.

Das Plangebiet liegt in Straß relativ zentral in einem Gewerbegebiet. Nur ein Mischgebiet grenzt nord-westlich des Plangebietes an. Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist der einzige Lebensmittelhändler im Gewerbegebiet. Im Stadtteil Herzogenrath-Straß ist in 1,5 km Entfernung südlich zum Plangebiet noch ein Rewe-Center mit einer Verkaufsfläche von 2.700 m² ansässig. In 2 km Entfernung südlich zum Plangebiet liegt ein Lidl-Markt (Am Zollhaus 1).

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Straßer Feld“ verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch erschlossen.

2.5 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung

Bis in die frühen 1960er Jahre verkehrte eine Straßenbahnlinie, die zeitweilig auch dem Kohlen-transport diente, durch Straß und verband den Ort mit Herzogenrath und Panneshei-de/Kohlscheid.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Durch die Ortschaft Straß verläuft von Norden nach Süden eine Hauptstraße. Im nördlichen Ab-schnitt die „Alte Straße“ und im südlichen Abschnitt die „Voccartstraße“. Sie ist eine direkte Ver-bindung zwischen Herzogenrath und Kohlscheid. Nördlich des Plangebiets verbindet die Straße „Eurode Park“ Straß über die „Alte Straße“ mit Kerkrade auf der niederländischen Seite.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen sind Aachen-Laurensberg an der A 4, in 6,5 km Ent-fernung, sowie Broichweiden an der A 44, welche 7,8 km entfernt ist.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Auf den Verkehrsflächen um das Plangebiet sind Rad- und Gehwege vorhanden. Im nicht stark befahrenen „Straßer Feld“ ist eine gemischte Straßenverkehrsführung vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die AVV-Buslinien 47, 47E und 147 der ASEAG, in ca. 200 m Entfernung auf der „Alten Stra-ße“, verbinden den Ort mit Herzogenrath, Kohlscheid sowie Aachen. Zusätzlich verkehrt in den Nächten vor Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen die Nachtexpresslinie N3 der ASEAG.

Straß besitzt keinen eigenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Kohlscheid und Herzogenrath an der Bahnstrecke Aachen–Mönchengladbach.

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW und die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG sind in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nach-folgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind für dieses Planungsverfahren und für die städte-bauliche Konzeption wesentlich („Ziele“ sind verbindliche Vorgaben, „Grundsätze“ unterliegen der Abwägung der nachfolgenden Planungen).

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungs-entwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Sied-lungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.“

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten

Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„(...)Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen*
- *oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Anmerkung:

Aufgeführt wurden lediglich die Ziele und Grundsätze, welche derzeit im Besonderen als relevant eingestuft werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen bzw. beachten.

Sowohl im Landesentwicklungsplan, als auch im Regionalplan der Bezirksregierung Köln (RPK) (Teilabschnitt Aachen / Herzogenrath) ist das Plangebiet als Siedlungsraum bzw. als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

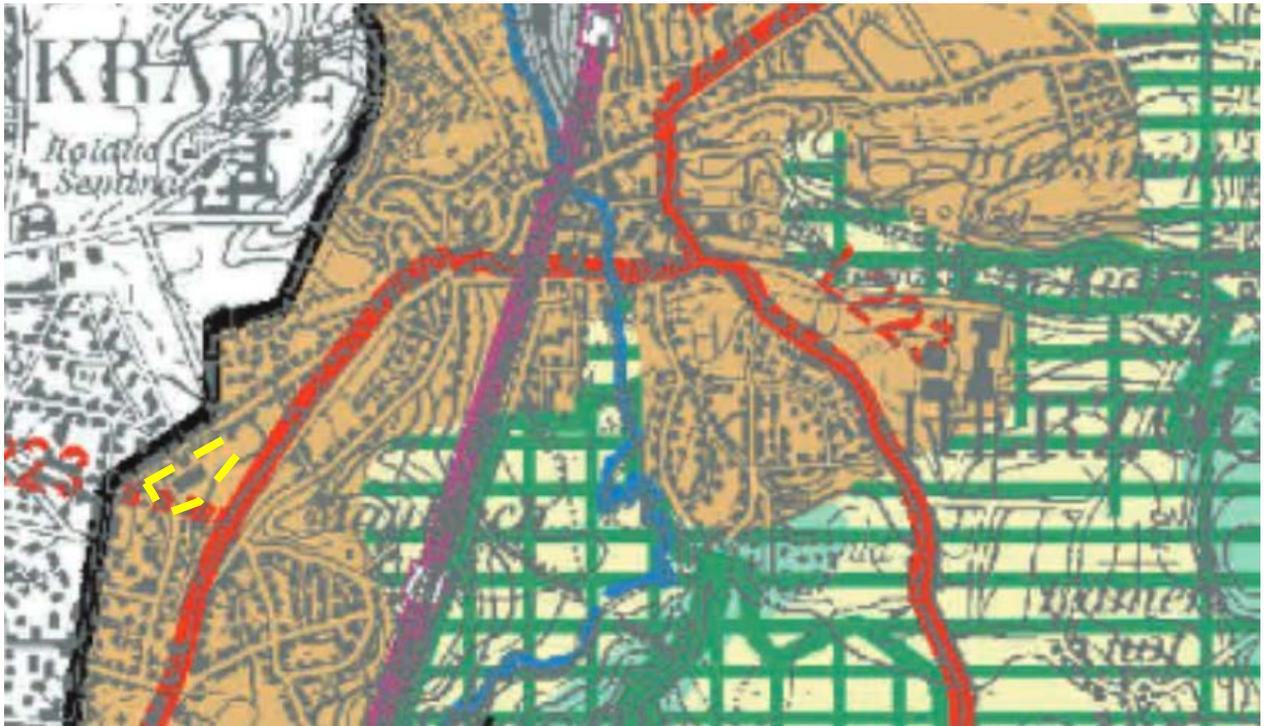


Abb. 2: Regionalplan „allgemeine Siedlungsbereiche“

Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel muss sich aus einer entsprechenden Sondergebietsdarstellung im FNP entwickeln.

Da der Bebauungsplan I/20 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Beschluss der Bebauungsplanänderung ohne eigenes Verfahren angepasst.

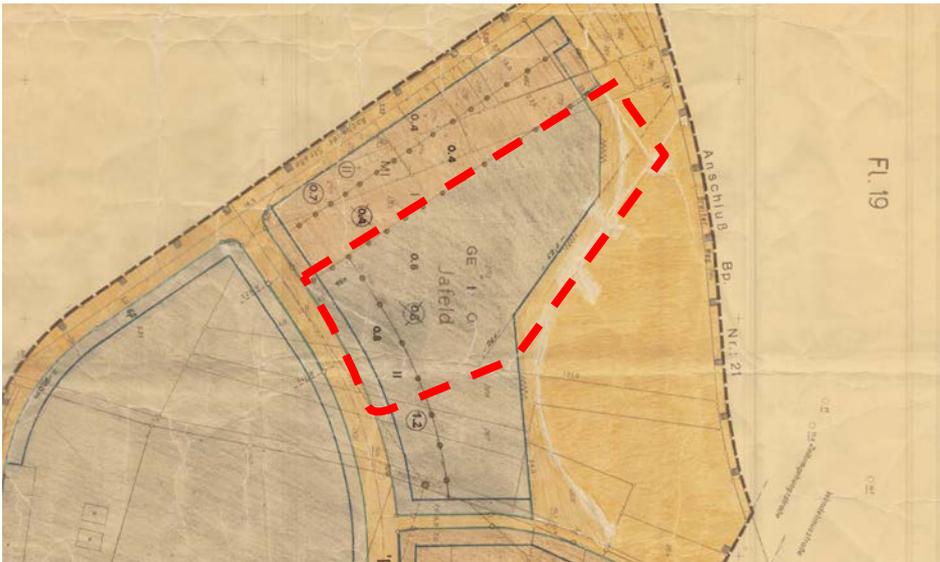


Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 20

Quelle: Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/20 3. Änderung und I/21 1. Änderung

Die Bebauungspläne I/20 3. Änderung und I/21 1. Änderung liegen nur teilweise im Bereich des Plangebietes. Die Geltungsbereiche überplanen den süd-östlichen Bereich des Plangebiets, bzw. den Bebauungsplan Nr. I/20 an dieser Stelle.

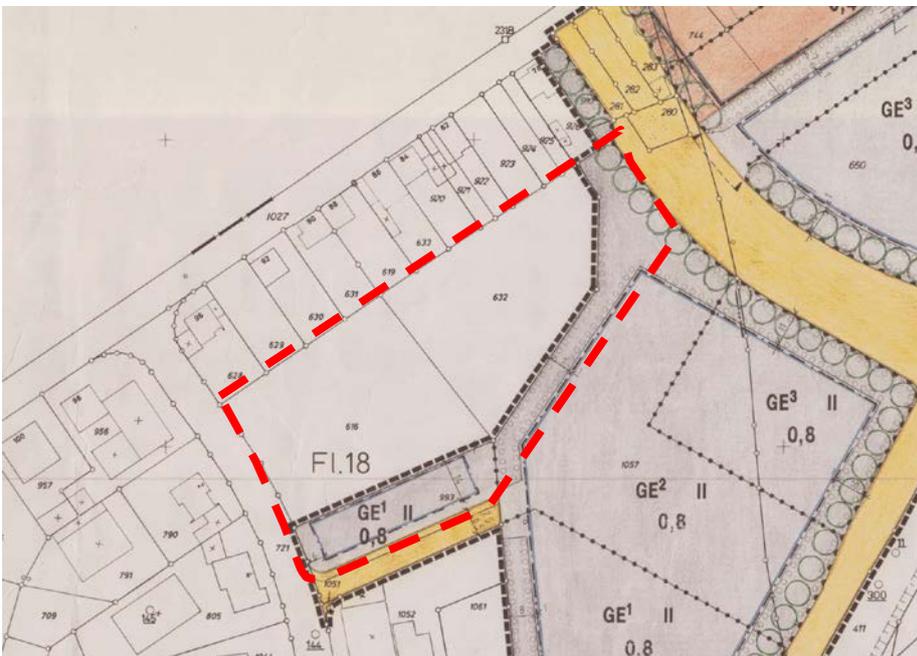


Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan I/20 3. Änderung und I/21 1. Änderung

Quelle: Stadt Herzogenrath

4. Städtebauliche Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Für die planungsrechtliche Sicherung des großflächigen Nahversorgers ist kein städtebauliches Konzept erforderlich. Überplant wird ein bestehender Standort, der künftig entweder baulich erweitert oder durch einen Neubau ersetzt wird. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Inhalt der Planung.

4.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Seit 2012 verfügt die Stadt Herzogenrath über ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept. Aus diesem Konzept geht hervor, dass beispielsweise die Schaffung von Nahversorgungsangeboten außerhalb der Zentren nur in Ausnahmefällen, durch die Einhaltung einiger Bedingungen, bewilligt wird. Der eindeutige Bezug zu einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet muss gegeben sein, zudem dürfen keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sein. Unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung weist der ansässige Lebensmitteldiscounter in seinem fußläufigen Nahbereich von 1.000 m ein hohes Bevölkerungspotential von rd. 8.000 Einwohnern auf deutscher und niederländischer Seite auf. Eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche wird mit rd. 60 % somit den überwiegenden Teil ihres nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem fußläufigen Nahbereich generieren, was die lokale Versorgungsbedeutung des erweiterten Discounters verdeutlicht.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter max. 1.300 m² Verkaufsfläche und min. 90% nahversorgungsrelevantes Sortiment“

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter max. 1.300 m² Verkaufsfläche und mindestens 90% nahversorgungsrelevantes Sortiment“ soll die Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen Anbau oder Neubau von bisher 800 m² Verkaufsfläche auf maximal 1.300 m² Verkaufsfläche gewährleisten.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m². Das nahversorgungsrelevante Kernsortiment soll mindestens 90% der Verkaufsfläche betragen. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig.

Zusätzlich ist angrenzend an den Einzelhandelsbetrieb ein Ladenlokal mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche für z.B. einen Backshop oder ein Café zulässig, sofern die maximal zulässige Verkaufsfläche im gesamten nicht überschritten wird.

In der Herzogenrather Liste 2009 werden die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente definiert. Diese Liste wird den textlichen Festsetzungen als Anlage hinzugefügt.

Die Definition der Verkaufsfläche richtet sich nach dem Einzelhandelserlass NRW 2021 (Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hin-

weise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen) Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) - und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie - (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) - vom 14. Dezember 2021). Der Erlass setzt fest, dass für die Bestimmung der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO auf die Verkaufsfläche abzustellen ist. Dazu ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese Flächen von den Innenmaßen des Gebäudes und alle Flächen des Betriebs umfasst, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen (ohne reine Fluchttreppenhäuser), Aufzüge, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. In die Berechnung sind auch der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Standort durch Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche dauerhaft zu sichern. Dazu wird mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung und Dichte vorgesehen. Dabei greifen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung die örtlich vorhandenen Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung differenziert auf. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bauleitplanverfahren durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 entsprechend dem geltenden Planungsrecht festgesetzt. Damit wird der empfohlene Orientierungswert des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 eingehalten.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit wird verzichtet. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen wird die Kubatur der baulichen Anlage ausreichend begrenzt.

Gebäudehöhen

Die maximale Attikahöhe wird mit 168,50 m ü. NHN und die maximale Gebäudehöhe mit 175,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 7 m. Die Attikahöhe ist die maximale Höhe der Gebäudeaußenwand, die Gebäudehöhe bezogen auf die Firsthöhe ist die höchste Höhe von Satteldächern am Schnittpunkt der beiden geneigten Dachflächen. Die in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen weisen bereits eine vermehrte Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen auf. Das entspricht ebenfalls einer Gebäudehöhe von durchschnittlich ca. 7 m, so dass sich der geplante Baukörper verträglich in die umliegenden Strukturen einfügt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auf der gesamten Grundfläche des obersten Geschosses durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden. Damit soll gesichert werden, dass Photovoltaikmodule in ausreichendem Umfang auf den Dachflächen zulässig sind und eine Versorgung des Betriebes mit erneuerbaren Energien ermöglicht wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m und auf bis zu maximal 10% der Grundfläche des obersten Geschosses durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z. B. Wärmetauscher und Lichtkuppeln), Treppenhäuser, Brüstungen und Absturzsicherungen überschritten werden. Mit der Festsetzung soll der Umfang dieser Anlagen begrenzt und damit ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gesichert werden.

4.3.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Verwirklichung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m sinnvoll. Der seitliche Grenzabstand von mindestens 3 m ist, wie in der offenen Bauweise, einzuhalten.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus einem Baufeld und aus der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze. Wird eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten, wohl aber von diesen zurückspringen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglichen die Baugrenzen zum einen für die neue Bebauung ein angemessenes Einfügen der Planung in die Umgebung und in den baulichen Bestand. Gleichzeitig wird die vorhandene Bestandsbebauung in die überbaubaren Grundstücksflächen übernommen, um deren Bestand zu sichern und an diesen Stellen eventuelle künftige Entwicklungen planerisch vorzubereiten.

Durch die Festsetzung der Stellplatzfläche wird sichergestellt, dass die Stellplätze ausschließlich zwischen dem Baufenster und der Straße „Im Straßer Feld“ zulässig sind, über die die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll. Eingriffe in das Pflanzgebot werden damit ausgeschlossen.

4.3.5 Pflanzgebote

Die Bebauungsplanänderung überplant eine Pflanzgebotsfläche von ca. 1.386 m². Innerhalb der Änderung werden wiederum 1.383 m² Pflanzgebotsfläche festgesetzt, so dass durch die Überplanung keine Pflanzgebotsfläche aufgegeben werden muss. Die Art des Pflanzgebotes wird aus dem teilweise überplanten Bebauungsplan I/20 3. Änderung und I/21 1. Änderung übernommen (Artenliste, Anteile an Gehölzen, Bodendeckern etc.), so dass auch die Qualität des Pflanzgebotes erhalten bleibt.

Das Pflanzgebot hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima und gleicht die Versiegelungen des Ursprungsplans aus.

In den textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 3.1, mit dem Verweis auf die Artenliste (Punkt 12 der textlichen Festsetzung), die Pflanzgebote definiert.

Zur Berechnung der Anteile wurden die Vorgaben des Ursprungsplans im selben Verhältnis auf die im Plangebiet ausgewiesene Fläche übertragen.

4.3.6 Anpflanzen von Bäumen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Straße „Europe-Park“ im östlichen Plangebiet werden vier zu pflanzende Laubbäume in Verbindung mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Sie bilden mit weiteren festgesetzten Laubbäumen der angrenzenden, teilweise überplanten Bebauungspläne Nr. I/20 3. Änderung und Nr. I/21 1. Änderung eine gestalterische Allee, welche auch positive Auswirkungen auf das Klima hat. Die Baumstandorte wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens 10 weitere Laubbäume zu pflanzen. Bestehende Bäume innerhalb des Plangebiets mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche werden angerechnet.

Diese Vorgabe wird aus dem Bebauungsplan I/20 3. Änderung und I/21 1. Änderung anteilmäßig übernommen. Entgegen der jetzigen Festsetzung müssen die Bäume nicht nur innerhalb der Pflanzgebotsfläche gepflanzt werden sondern können auf das gesamte Plangebiet verteilt werden. Durch Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage werden Verschattungen auf den besonders stark versiegelten Flächen ermöglicht.

Mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes wird sichergestellt, dass die Anbindung des Lebensmitteldiscounters ausschließlich wie im Bestand von der Straße „Im Straßer Feld“ aus erfolgt.

4.3.7 Maßnahmen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen des sonstigen Sondergebietes sind in einem Umfang, der mindestens 10% der Außenwandflächen entspricht, zu begrünen. Dabei sind die standortgerechten Arten der Artenliste zu verwenden. Mit einer stark versiegelten Stellplatzfläche können so bessere klimatische Bedingungen geschaffen werden. Diese Maßnahme wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.3.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 70 % des Daches über dem Hauptgebäude ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 70 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige

Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

4.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW trifft der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Dachform

Der Bebauungsplan lässt sowohl Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° als auch Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 30° zu. Diese Dachformen entsprechen der typischen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, andere Dachformen wären aufgrund ihrer Höhe im Verhältnis zur Grundfläche des Gebäudes nicht umsetzbar und sind gestalterisch nicht gewünscht.

5. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	9.762 m ²
davon Pflanzgebot	1.383 m ²
davon Baufeld	4.629 m ²
davon Nebenanlagen	3.280 m ²

6. Hinweise / Kennzeichnungen

6.1 Bergbau / Baugrund

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Die Fläche wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

6.2 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 16 DSchG die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Telefax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Bauarbeiten abzuwarten.

6.3 Bodenschutz und Altlasten

Der Hinweis enthält die von der Städteregion formulierten Vorgaben.

6.4 Allgemeiner Gewässerschutz

Der Hinweis enthält die von der Städteregion formulierten Vorgaben insbesondere für die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.5 Erdbebenzone

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. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

6.6 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Herzogenrath zu informieren.

Herzogenrath und Aachen, im November 2022

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)