II/116

Stadt Herzogenrath

(Textlicher) Bebauungsplan II/116 "Bahnstraße I"

- Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente -

Der Bebauungsplan II/116 „Bahnstraße I" - Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - besteht aus der nachfolgenden Satzung (textlicher Bebauungsplan).

SATZUNG

Auf Grundlage

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

hat der Rat der Stadt Herzogenrath in seiner Sitzung am 27.04.2010 den folgenden textlichen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Dreieck Roermonder Straße, Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach und Banker Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,47 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II/116 „Bahnstraße I" ist kartographisch im Maßstab 1:5000 (Deutsche Grundkarte) und im Maßstab 1:3000 (Flurkarte) bestimmt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

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

2. Zu dieser Satzung gehört die Begründung vom 27.04.2010.

§ 3

Ausschluss von Nutzungen

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

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

2. Gemäß § 9 (2a) BauGB werden für die durch Lagebezeichnung definierten Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen getroffen. Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten und den jeweils zugeordneten maximalen Verkaufsflächen sind zulässig:

Zulässige Sortimente:

1. Bahnstraße 4; Gemarkung Kohlscheid, Flur 12, Flurstück 1080
   Bürstenwaren aus WZ-Nr. 47.7 8.9 Sonstiger Einzelhandel
   Fahrradteile und -zubehör aus WZ-Nr. 47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahradteilen und Bürstenwaren
   Berufsbekleidung aus WZ-Nr. 47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung
   Lampen und Leuchten aus WZ-Nr. 47.64.1 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen maximale Verkaufsfläche: 3510 qm

   WZ-Nr. 47.25.0 Einzelhandel mit Getränken
   maximale Verkaufsfläche: 410 qm

2. Bahnstraße 6; Gemarkung Kohlscheid, Flur 12, Flurstück 1077
   WZ-Nr. 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
   maximale Verkaufsfläche: 5790 qm

   Sonstige Sortimente sind nur als branchenübliches, dem Kernsortiment sachlich zugeordnetes und räumlich deutlich unterlegenes Randsortiment zulässig.

Die "Herzogenrather Liste 2009 zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente" ist als Anhang beigefügt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan II/116 „Bahnstraße I" - Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff),

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09. Mai 2000 (GV NW S. 439)

Herzogenrather Liste 2009
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Anhang

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (aus WZ-Nr. 47.11) Fachhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (aus WZ-Nr. 47.75.0) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73.0)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0) Zeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (aus WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (aus WZ-Nr. 47.71.0)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0), bespielte Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42.0) Elektrische Haushaltsgeräte (WZ-Nr. 47.54.0) Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelbedarf (aus WZ-Nr. 47.65.0) Kunstgewerbliche Erzeugnisse (aus WZ-Nr. 47.78.3)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

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

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen des Verfahrens

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

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Umwelt- und Planungsaus**schusses der Stadt Herz**ogenrath vom 15.09.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes II/116 „Bahnstraße I" - Ausschluss der zentren- **und Nahversorgung**srelevanten Sortimente - **eingeleitet**. Das Verfahren wird **im vereinfachten Verfahren ge**m. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich sich entlang der Roermonder Straße zwischen der Deutschen Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach und der Einmündung Banker Straße und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,47 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II/116 „Bahnstraße I" ist kartographisch im Maßstab 1:5000 (Deutsche Grundkarte) und im Maßstab 1:3000 (Flurkarte) bestimmt und Bestandteil dieser Satzung.

3. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Planbereich wird geprägt von einem dominanten, zur **Roermonder Straße** hin orientierten Gebäudekomplex, der sich aus einem großflächigen Baumarkt, einem großflächigen **Gartencenter, einem** kleinen Backshop und einem Fitnessstudio zusammensetzt. Zwischen Baumarkt und Gartencenter **befand sich bis No**vember 2007 **ein Getränkem**arkt mit rund 400 qm Verkaufsfläche; derzeit sind diese Räumlichkeiten ungenutzt. Südlich der **Bahnstraße - ebenfalls zur** Roermonder Straße gewandt - befindet sich das ehemaligen Bürogebäude der EBV Hauptver**waltung und an der** Banker Straße eine geschlossene Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den Bereich als Sondergebiet, das dem großflächigen Einzelhandel dient (Baumarkt, Gartencenter), dar. Ein Bebauungsplan liegt hier nicht vor.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes II/116 „Bahnstraße I" - Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - wird auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da es sich hier um einen textlichen Bebauungsplan handelt, der nach § 9 (2a) BauGB lediglich die Entwicklung des Einzelhandels in seinem Geltungsbereich regeln soll, werden hierüber hinaus keine weiteren Festsetzungen getroffen. Daher sind auch weitergehende Untersuchungen etwa zu ökologischem Ausgleich, Technischer Infrastruktur, Umweltbelange, Beseitigung von Niederschlagswasser, Immissionsschutz, Altlasten etc. nicht erforderlich.

Da das Verfahren nach § 9 (2a) BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Ebenso entfällt das gem. § 4c BauGB erforderliche Monitoring.

4. Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Ausgangssituation

In seiner Sitzung am 06.03.2007 hat der Umwelt- und Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, sich in Entscheidungen bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtteilzentrum Kohlscheid nach den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath aufgeführten Grundsätzen und Zielen auszurichten. Auch für Kohlscheid sind in diesem Konzept - abgeleitet vom Städteregionalen Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT) - die Leitlinien und Empfehlungen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung enthalten und orientieren sich daher u.a. an folgenden Leitzielen:

- Stabilisierung und Förderung der Ortsmitte von Kohlscheid als eigenständiges und vitales Zentrum auf Stadtteilebene
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich und Standorte mit Wohngebietsbezug
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentr**enrelevanten Kern**sorti-menten auf städtebaulich geeignete Standorte

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath wird dargelegt, dass das funktionierende Stadtteilzentrum Kohlscheid durch dynamische Einzelhandelsentwicklungen im Bereich der verkehrlich hoch frequentierten Roermonder Straße gefährdet und daher die bestehende „Magnetfunktion" des kundenfrequenzstarken Einzelhandels im Stadtteilzentrum Kohlscheid zu sichern ist.

Auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath werden zum Schutz des Stadtteilzentrums Kohlscheid **für die** Bereiche entlang der Roermonder Straße folgende Empfehlungen formuliert:

- Entwicklungen des Einzelhandels mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** werden auf das Stadtteilzentrum Kohlscheid beschränkt.
- Entwicklungen des Einzelhandels mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sollten auf bereits bestehende Standorte konzentriert werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die **nichtzentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente** anbieten, sollten unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit auch außerhalb des Stadtteilzentrums Kohlscheid angesiedelt werden können. Hier kommt im wesentlichen das Umfeld des bestehenden Sondergebietsstandortes Roermonder Straße infrage.

Planerfordernis gemäß BauGB

Vor dem Hintergrund der Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/116 keine konkreten planungsrechtlichen Vorgaben bezüglich des zulässigen Einzelhandels und der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorliegen.

Das Planerfordernis ergibt sich im Wesentlichen aus § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „... die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"** zu berücksichtigen sind.

Vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath und der dynamischen Entwicklungen im Bereich der Roermonder Straße ist das Planerfordernis der Stadt Herzogenrath gegeben. Bei Ausbleiben einer regelnden Bauleitplanung ist zu erwarten, dass bei weiterer Etablierung von Einzelhandel entlang der Roermonder Straße das Kohlscheider Zentrum funktional soweit geschwächt würde, dass die angestrebte Versorgungsaufgabe nicht mehr erfüllt werden könnte. Bisher bereits umgesetzte Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums würden nachträglich infrage gestellt.

Umsetzung gemäß BauGB

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in diesem Zusammenhang bereits in seiner Sitzung am 03.02.2009 Beschlüsse zur Aufstellung von - jedoch wesentlich umfangreicheren - Bebauungsplänen gefasst. Da die Umsetzung dieser Bebauungspläne aufgrund der Komplexität erhebliche Zeit in Anspruch nehmen wird, wird vom Instrument des § 9 (2a) BauGB Gebrauch gemacht und somit - zeitlich vorgezogen - durch Satzung die Entwicklung des Einzelhandels entlang der Roermonder Straße unter expliziter Berücksichtigung des bestehenden Einzelhandels geregelt.

Die Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels aus diesem Bebauungsplan werden später in die Festsetzungen des entsprechenden komplexen Bebauungsplanes übernommen.

5. Sicherung der bestehenden Sortimente

In der Satzung zum Bebauungsplan II/116 wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbe**betriebe mit** Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nah**versorgungs- und** zentrenrelevanten Sortimenten nach der "Herzogenrather Liste 2009 zur Definition zentren- und nah**versorgungsrelevanter** Sortimente" nicht zulässig sind. Hierbei wird der bestehende Einzelhandel (Gartencenter, Baumarkt **und Getränkem**arkt) berücksichtigt, in dem er mit der Auffühnung der Sortimente und Bestimmung seiner Lage durch Benennung der Flurstücksnummer explizit benannt wird und für ihn abweichende Festsetzungen getroffen werden. So werden die Sortimente dieses bestehenden Einzelhandels bestandgeschützt und mit einer maximalen Verkaufsfläche - die ebenfalls der heutigen Verkaufsfläche entspricht - als 'ausnahmsweise zulässig' festgesetzt.

Um den Fachmärkten die übliche Abrundung und Ergänzung des Kernsortimentes durch Randsortimente zu ermöglichen, werden in sehr geringem Umfang diese Randsortimente zugelassen. Es wird daher festgesetzt, dass sonstige Sortimente nur als branchenübliches, dem Kernsortiment sachlich zugeordnetes und räumlich deutlich unterlegenes Randsortiment zulässig sind.

6. Auswirkungen der Planung

Der lediglich Bestandsschutz der heutigen Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein, da gegenüber anderen denkbaren, heute möglicher**weise** ebenfalls zulässigen Einzelhandelsnutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt werden.

Mit den Festsetzungen zum Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden zwar für die Grundstückseigentümer Einschränkungen gemacht, die jedoch nach Ansicht der Stadt Herzogenrath im Hinblick auf § 1 (6) Punkt 11 BauGB vertretbar sind. Demnach sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung - hier das v.g. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath und das Städteregionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT) - zu berücksichtigen. Die Einschränkungen jedoch beziehen sich lediglich auf eine nicht zulässige Erweiterung oder Änderung der Nutzung, der Bestand bleibt geschützt.

Dieser Bebauungsplan dient ausschließlich der Steuerung des Einzelhandels in Kohlscheid. Kosten entstehen durch das Planverfahren keine.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 beschlossen, den (textlichen) Bebauungsplan II/116 "Bahnstraße I" aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 (1) BauGB i.V. mit § 9 (2a) BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 27.04.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf des (textlichen) Bebauungsplanes II/116 "Bahnstraße I" hat gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 15.09.2009, in der Zeit vom 08.10.2009 bis einschließlich 09.11.2009 offengelegen.

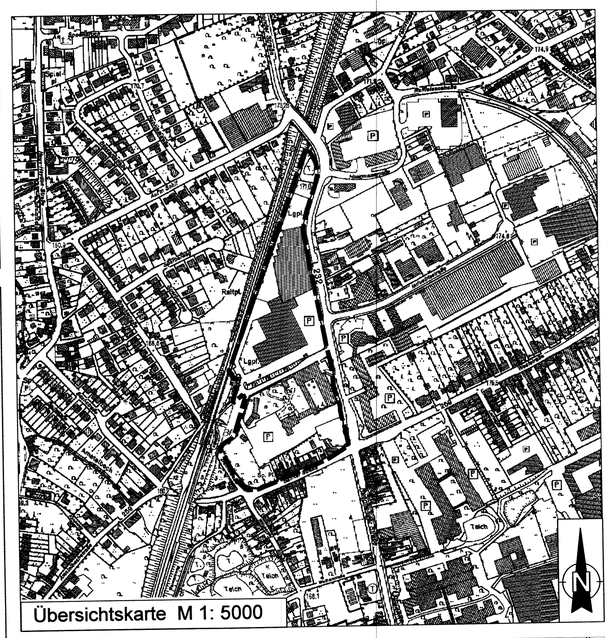
Herzogenrath, den 27.04.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.04.2010 den (textlichen) Bebauungsplan II/116 "Bahnstraße I" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

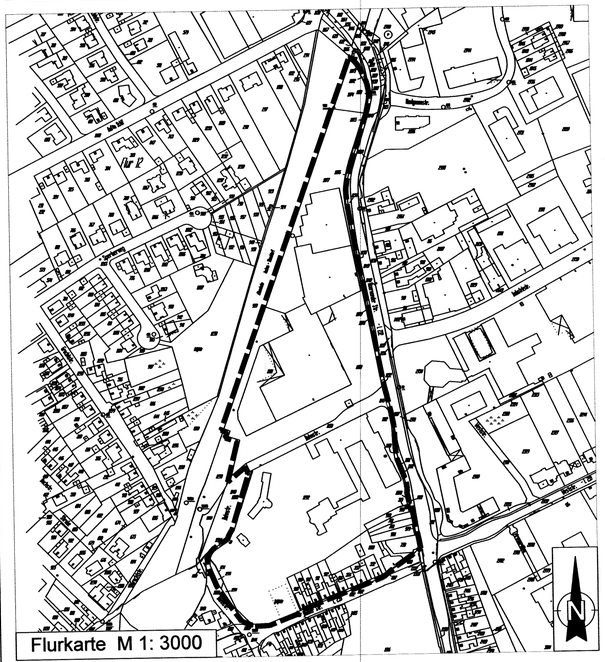
Herzogenrath, den 27.04.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Gem. § 10 (3) BauGB ist der (textliche) Bebauungsplan II/116 "Bahnstraße I" durch Bekanntmachung vom 29.04.2010 als Satzung am 30.04.2010 in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 30.04.2010
Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)



Übersichtskarte M 1: 5000



Flurkarte M 1: 3000

Stadt Herzogenrath

(Textlicher) Bebauungsplan II/116

"Bahnstraße I"

Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Stadt Herzogenrath
- Bauleitplanung -

April 2010