STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN III/39 – 1. ÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET MERKSTEIN-SÜD“

IN HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen & Begründung

Datum: April 2023

STADT HERZOGENRATH
RATHAUSPLATZ 1
52134 HERZOGENRATH
A 61 STADTPLANUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ sind gem. § 9 BauGB Bestandteil dieser Änderung. Die Änderungen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ beziehen sich auf die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.1.3 „SO 3 - Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ und werden wie folgt geändert:

1.1.1.3 SO 3 „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“

Gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 3 folgende Nutzungen zulässig sind:

- **Lebensmitteldiscounter** mit maximal 1.100 m² Verkaufsfläche und min. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment.

- **Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m² festgesetzt.

- **Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und –reparaturbetriebe**

- **Gastronomiebetriebe**

- **Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen**

- **Tankstelle mit Shopbetrieb, Waschanlage**

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath vom 10.02.2022 eingeleitet. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird das Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Bei Bauleitplanverfahren gem. § 2 BauGB besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist Teil dieses Verfahrens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd" befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd" und weist bereits eine bebaubare Fläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente aus. Durch die Änderung wird zukünftig auch eine max. Verkaufsfläche von 1.100 m² und min. 90 % für nahversorgungsrelevantes Sortiment als Kernsortiment im Änderungsbereich zulässig.

Im Rahmen des Verfahrens zur Verlagerung des Lebensmittelmarktes „Am Boscheler Berg" in den „Nordstern-Park", wurde durch das Büro BBE Handelsberatung, Köln Stand November 2022, eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Analyse zur Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in Herzogenrath und Umgebung zeigt auf, dass keine negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² und min. 90 % nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erwarten sind.

Die verkehrstechnische Untersuchung des Ing. - Büro Dipl. - Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Stand November 2022, zeigte auf, dass die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters „Am Boscheler Berg" in den „Nordstern-Park" aus verkehrstechnischen Aspekten erfolgen kann. Während der Bestandsmarkt „Am Boscheler Berg" ein fast ausschließlich mit dem Pkw angesteuerter Standort im Gewerbegebiet ist, wird durch die Verlagerung in den „Nordstern-Park" ein wesentlich höherer Anteil an Fußgängern und Radfahrern angenommen. Der MIV-Anteil wurde daher auf 70 % festgesetzt. Aus diesen Werten ergab sich eine zusätzliche Belastung von je 60 Kfz im Ziel- und Quellverkehr während der Nachmittagsspitze. Von diesem Verkehr fallen ca. 30 % unter den Mitnahme- und den Verbundeffekt. Die Berechnungen für das zukünftige Verkehrsaufkommen ergaben für die Qualität des Kreisverkehrs an der L 232 und an der K 5 mindestens die Stufe "B".

2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung befindet sich im Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenrath. Der

Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet dar, das dem großflächigen Einzelhandel (Fachmarktzentrum) dient. Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m². Das Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher wird die 45. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Lage des Plangebietes

Das dem Entwurf zugrunde liegende Plangebiet befindet sich im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, angrenzend an die Geilenkirchener Straße, innerhalb des Gewerbegebietes „Nordstern-Park", im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans III/ 39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd". Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans III/ 39 - 1. Änd. „Gewerbegebiet Merkstein-Süd" beschränkt sich auf die Fläche des im zeichnerischen Teil dargestellten „SO 3" des rechtskräftigen Bebauungsplans, der seit dem 30.04.2009 durch Bekanntmachung der Rechtskraft zugeführt wurde. Innerhalb dieses „SO 3" liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²).

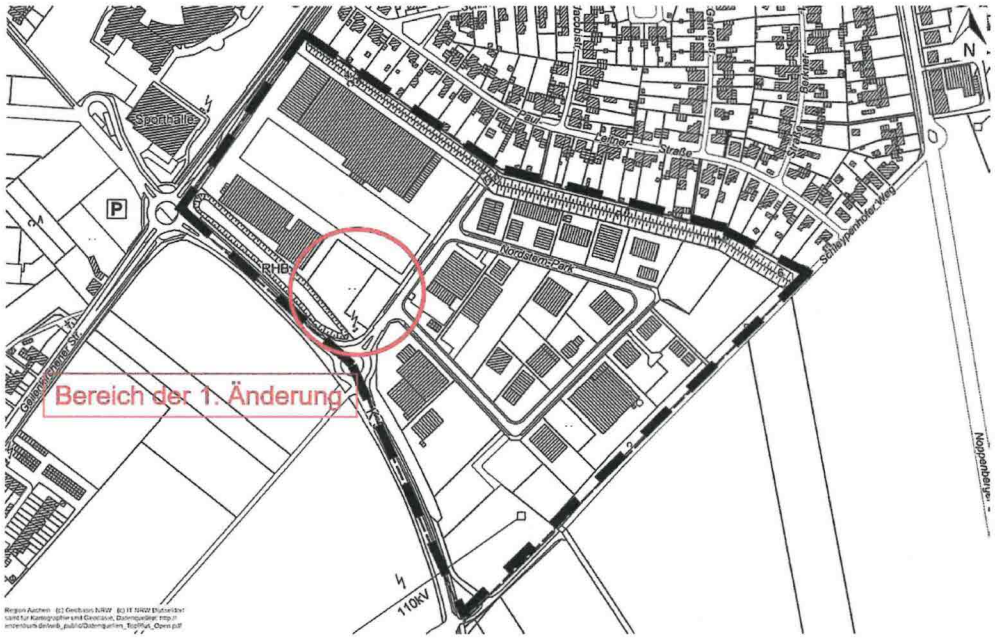


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd" und Bereich der 1. Änderung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind zeichnerisch festgesetzt. Der übrige Geltungsbereich des Ursprungsplanes III/39 wird nicht geändert, da für diese Bereiche kein Planerfordernis vorliegt.

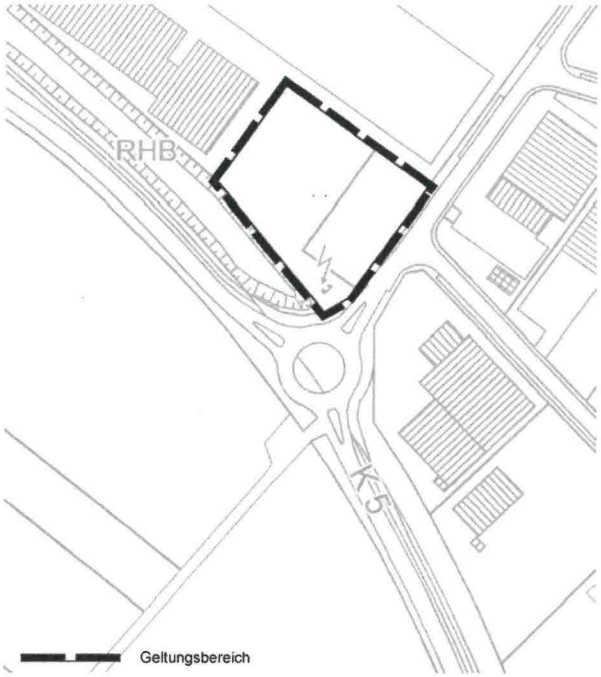


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung

4. Bestand

Der seit 30.04.2009 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ trifft für den Bereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: „Sondergebiet „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“
  - **Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m² festgesetzt.
  - **Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und –reparaturbetriebe**
  - **Gastronomiebetriebe**
  - **Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen**
  - **Tankstelle mit Shopbetrieb, Waschanlage**
- Zahl der Vollgeschosse: zweigeschossig
- Grundflächenzahl: 0,8
- Höhe der baulichen Anlagen: ATH/ FH 12,5 m
- Überbaubare Grundstücksfläche: siehe Baugrenze

5. Ziel und Inhalt der Planung

Der Ursprungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ schließt für den Bereich des „SO 3“ weitestgehend zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aus. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, insbesondere durch die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans III/ 31 „An der Herrenstraß“, innerhalb dessen ca. 275 Wohneinheiten (WE) sowie eine Kindertageseinrichtung realisiert wurden, soll durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die fußläufige Nahversorgung gestärkt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ regeln unter der Ziffer 1.1.1.3 die planungsrechtliche Zulässigkeit im zeichnerisch dargestellten „SO 3". Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes III/39 erforderlich. Innerhalb dieses „SO 3" liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²). Da die Anpassung der Sortimente die Grundzüge der Planung betrifft, ist eine Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd" dahingehend zu ändern, dass nach den textlichen Festsetzungen ein Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in einer Größenordnung von 1.100 m² Verkaufsfläche mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig wird.

Bedingt durch die vorhandenen Beschränkungen des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein- Süd“ ist im Änderungsbereich nur eine Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter oder einen Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente möglich, sodass die Nutzung als Angebotsplanung zu verstehen ist. Eine Summierung der beiden zulässigen Verkaufsflächen ist nicht möglich.

Da die Änderung des Maßes der Nutzung den Geltungsbereich des „SO 3“ betrifft, kann die im westlichen Bereich dargestellte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichnung entfallen.

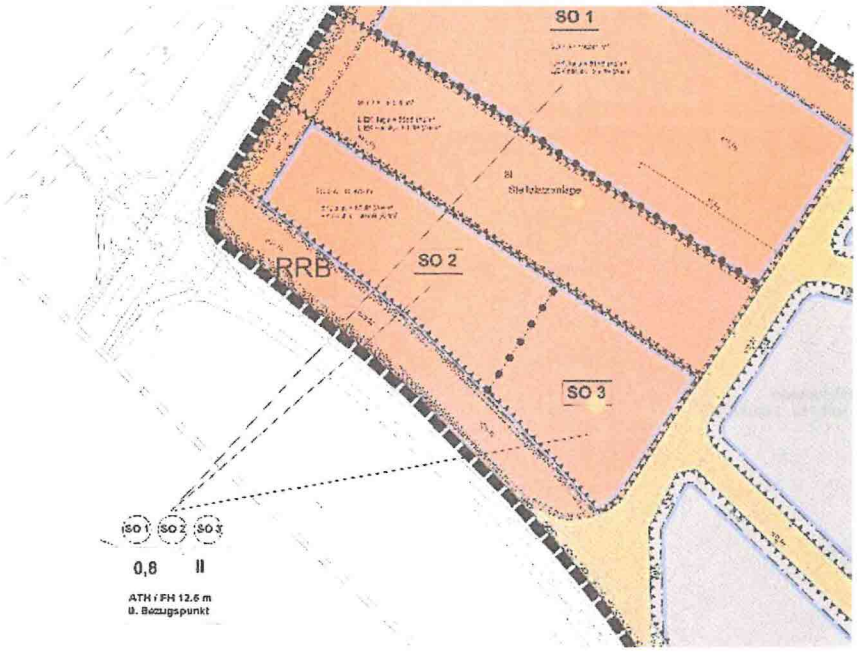


Abb. 3: Bisherige Festsetzungen im Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

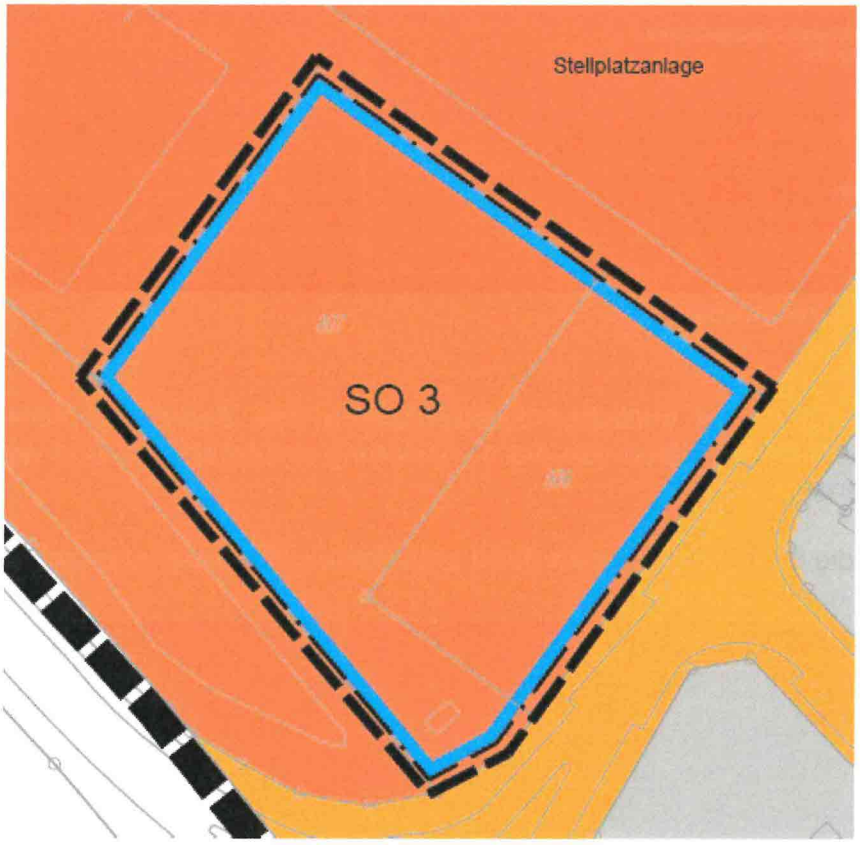


Abb. 4: 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

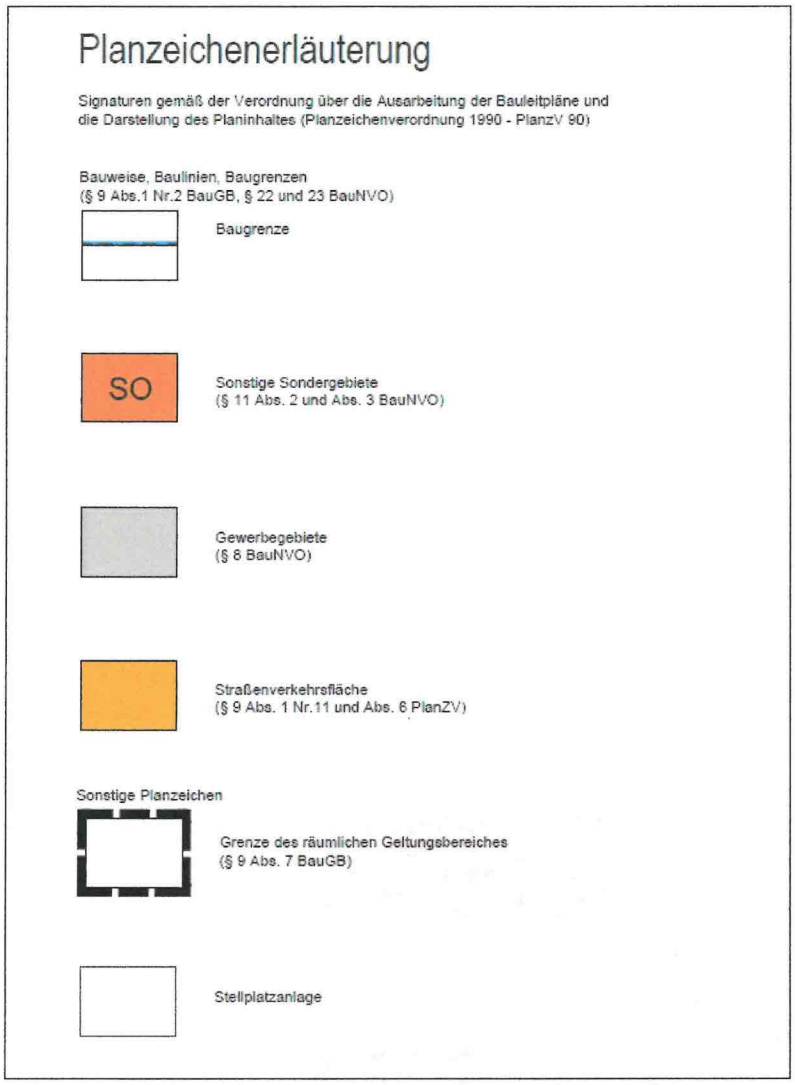


Abb. 5: Legende zur Planzeichnung

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ bleiben von der 1. Änderung unberührt und sind weiterhin Bestandteil dieser Änderung.

Es sind auch weiterhin die im Bebauungsplan III/39 enthaltenen Hinweise zu beachten.

6. Gutachten und Untersuchungen

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ erstellt:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein, BBE Handelsberatung GmbH, Stand November 2022

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Verlegung eines Aldi-Marktes vom Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“ in den Nordstern-Park in Merkstein, Ing. - Büro Dipl. - Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Stand November 2022

Herzogenrath, den 05.05.2023
Der Bürgermeister

(Dr. Benjamin Fadavian)

gehört zur Verfügung
vom 07.08.2023
Az: 35.2.12-08-48123
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln