

# STADT HERZOGENRATH



---

## 45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SO NORDSTERN-PARK“

### IN HERZOGENRATH

---

## Begründung **ENTWURF**

Datum: Januar 2023

STADT HERZOGENRATH  
RATHAUSPLATZ 1  
52134 HERZOGENRATH  
A 61 STADTPLANUNG

# BEGRÜNDUNG

## 1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (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 05.05.2022 eingeleitet. Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht Teil B ist Teil dieses Verfahrens.

## 2. Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet dar, das dem großflächigen Einzelhandel dient (Fachmarktzentrum). Die möglichen Verkaufsflächen wurden auf max. 12.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Verkaufsflächen mit nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Um eine Schädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wurden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, also maximal 1.200 m<sup>2</sup>, begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung ist ein Fachmarkt mit überwiegend nicht-nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> zulässig.

Ziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die im Sondergebiet möglichen großflächigen Verkaufsflächen um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu ergänzen, um einen Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich zu sichern und somit die fußläufige Nahversorgung im Bereich Herzogenrath-Merkstein zu stärken.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, insbesondere durch die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans III/ 31 „An der HerrenstraÙ“, innerhalb dessen ca. 275 Wohneinheiten (WE) sowie eine Kindertageseinrichtung realisiert wurden, soll durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die fußläufige Nahversorgung im Bereich Herzogenrath-Merkstein gestärkt und planungsrechtlich gesichert werden.

Im heutigen Sondergebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitestgehend ausgeschlossen. Ziel und Zweck der Änderung ist es, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass ein Lebensmittel-Discounter in einer Größenordnung von 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig wird. Geplant ist die Verlagerung des bisher ansässigen Bestandslebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“. Der bisherige Standort befindet sich in einer Randlage Merksteins

und ist fußläufig schlecht erschlossen. Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen. Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll im Februar 2023 gefasst werden.

Die Planung erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“. Die erforderliche Bebauungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

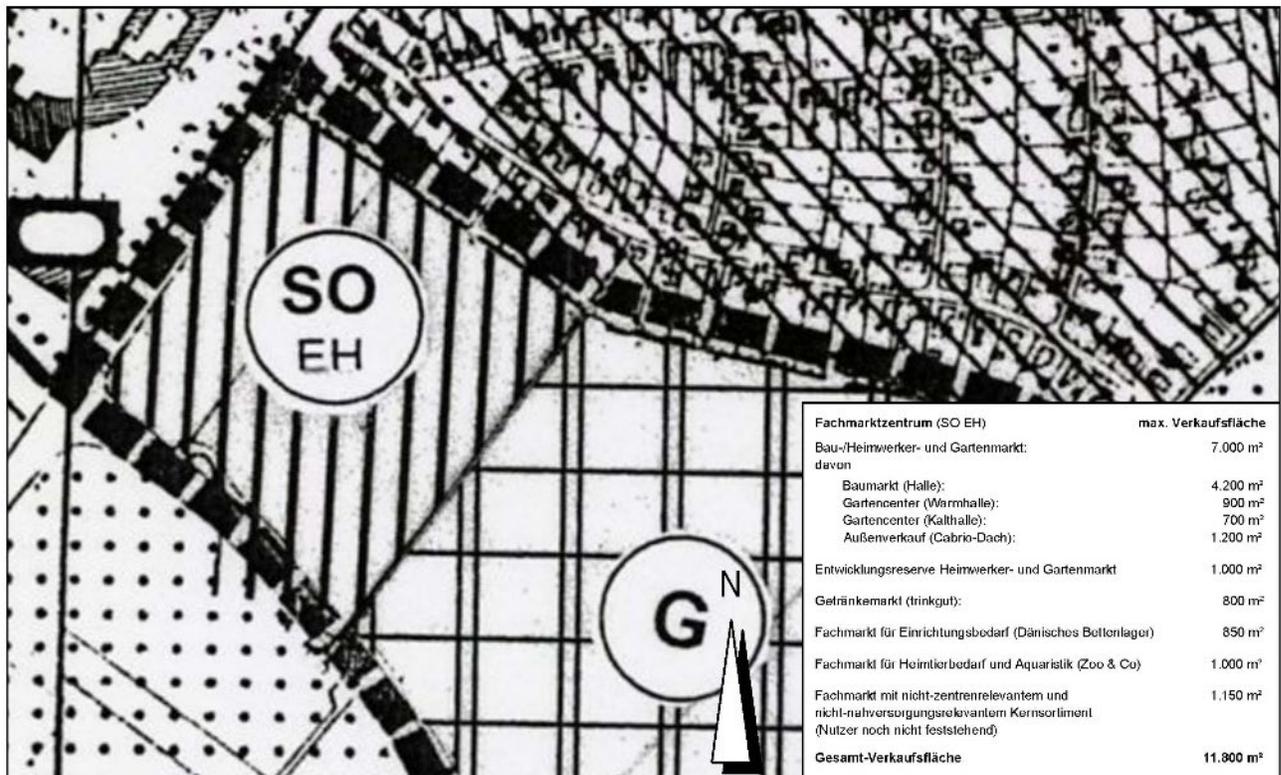


Abb. 1: Bisherige Darstellung im Änderungsbereich

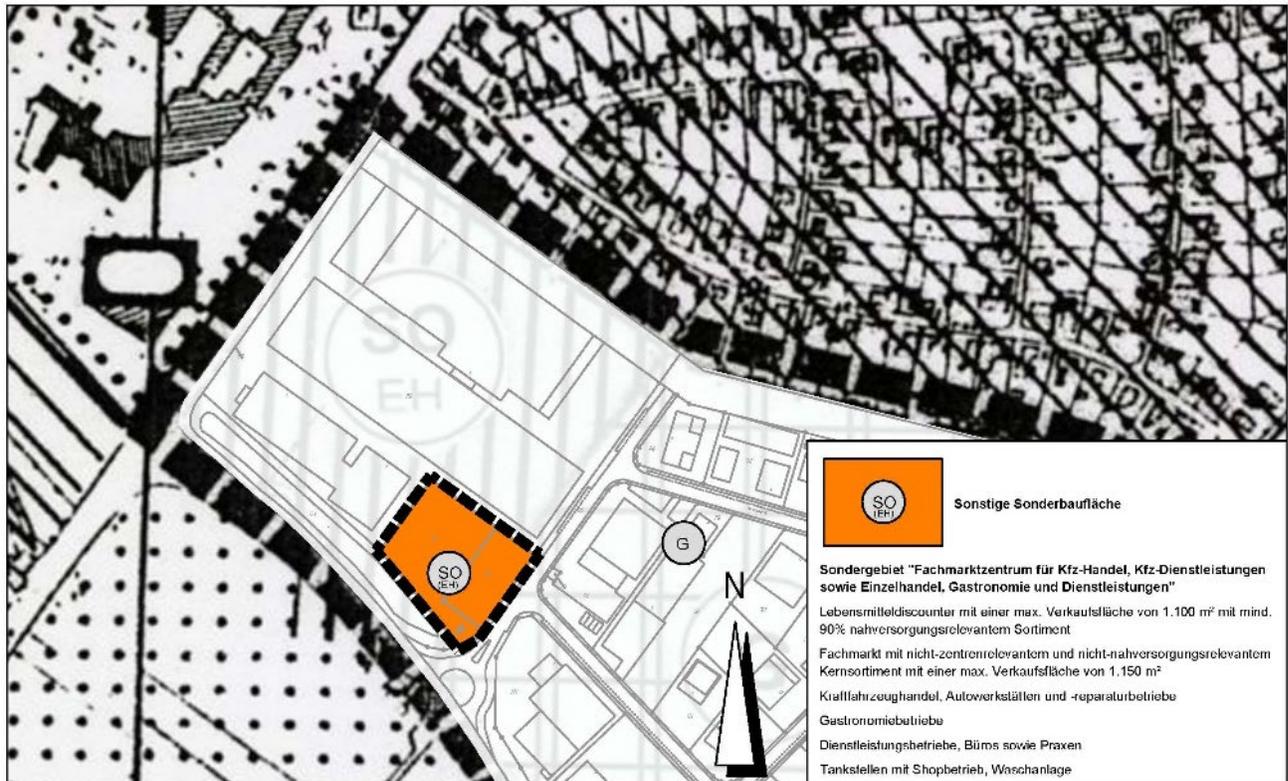


Abb. 2: Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 3. Lage und Größe des Plangebietes

Das dem Entwurf zugrunde liegende Änderungsgebiet befindet sich angrenzend an die Geilenkirchener Straße im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, innerhalb des Gewerbegebietes „Nordstern-Park“, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans III/ 39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“. Innerhalb des Sondergebietes liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m<sup>2</sup>) und 807 (2.832 m<sup>2</sup>).

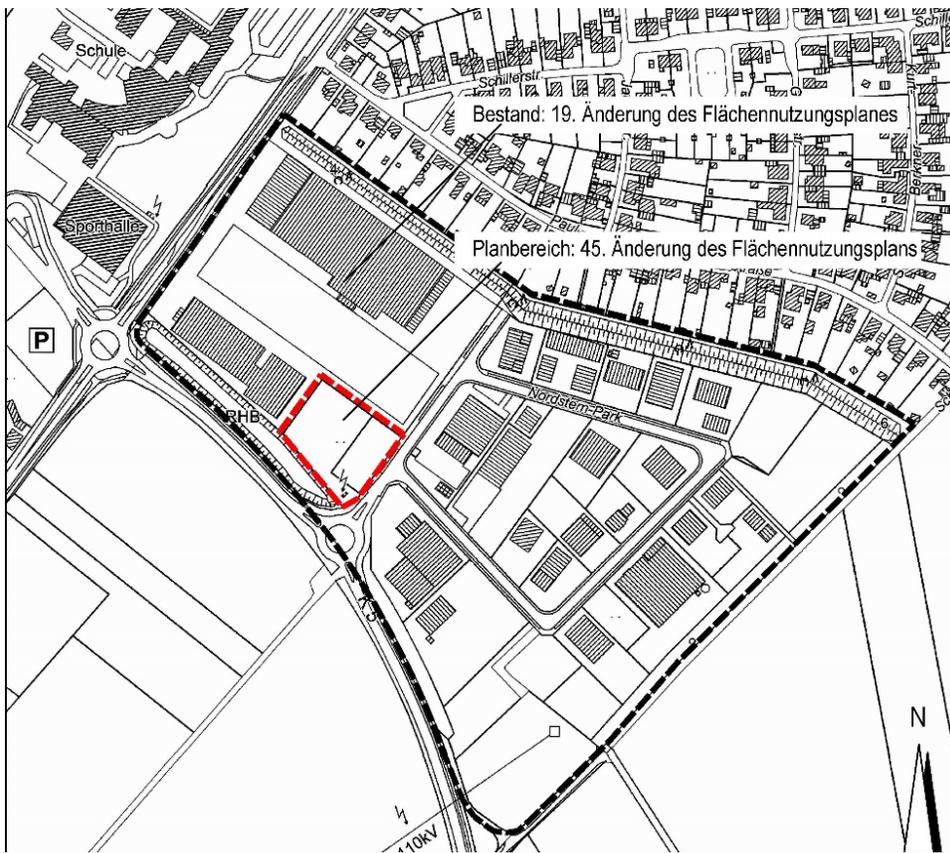


Abb. 3: Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 45. Änderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 4. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für den Änderungsbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Zulässig ist ein Fachmarkt mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche des Sondergebietes maximal 12.000 m<sup>2</sup>. Um eine Schädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wurden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, also maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> zulässig.

Darüber hinaus sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ die folgenden Nutzungen im Änderungsbereich ebenfalls zulässig:

**Sondergebiet „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“**

- Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und –reparaturbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen
- Tankstellen mit Shopbetrieb, Waschanlage

Die räumliche Abgrenzung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf die Fläche des im zeichnerischen Teil dargestellten „SO 3“ des rechtskräftigen Bebauungsplans II/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“, 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 m<sup>2</sup>) und 807 (2.832 m<sup>2</sup>).

## **5. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath**

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Herzogenrath (Fortschreibung 2012) weist für die Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels als Hauptstandorte unter anderem den Handels- und Gewerbepark Nordstern in Merkstein als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen in Herzogenrath-Merkstein seit Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Herzogenrath (2012) ist eine Überarbeitung des Konzepts zu empfehlen. Unter anderem wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan III/31 „An der Herrenstraß“ rechtswirksam, innerhalb dessen ein Wohngebiet mit ca. 275 Wohneinheiten westlich des Nordstern-Parks 2021 / 2022 realisiert wird. Um die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, bietet sich die im rechtswirksamen Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ - im zeichnerischen Teil als „SO 3“ gekennzeichnete Fläche, als eine der letzten Flächen in Merkstein an, um großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merksteins, lässt sich das Vorhaben an keinem Alternativstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Merkstein realisieren.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden. Zudem werden sich die städtebaulichen Lagebeziehungen mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ kurzfristig weiter verbessern, sodass dem Planstandort insgesamt die Funktion eines wohnungsnahen Nahversorgungsstandortes zukommen wird.

Auch lässt sich – wie oben dargestellt – das Vorhaben aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merksteins an keinem Alternativstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Merkstein realisieren.

Eine Aktualisierung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Herzogenrath wird angestrebt.

## 6. Erläuterung des Planungskonzeptes

Es ist beabsichtigt, den ca. 4.220 m<sup>2</sup> großen Änderungsbereich dahingehend zu ändern, dass ein Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich zulässig wird.

Der Flächennutzungsplan weist bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> für überwiegend nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente aus. Nach wie vor ist im Änderungsbereich ein derartiger Fachmarkt zulässig, mit der 45. Änderung wird zusätzlich eine Nutzung als Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig. Bedingt durch die vorhandenen Beschränkungen des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein- Süd“ ist nur eine der beiden Nutzungen im Änderungsbereich möglich, sodass die Nutzung als Angebotsplanung zu verstehen sind. Eine Summierung der beiden zulässigen Verkaufsflächen ist nicht möglich.

Im Rahmen des Verfahrens zur Verlagerung des Aldi Süd Marktes „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“, wurde durch das Büro BBE Handelsberatung, Köln Stand November 2022, eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Analyse zur Auswirkung des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche in Herzogenrath zeigt auf, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> und min. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Herzogenrath und Umgebung zu erwarten sind.

Die im Änderungsbereich zulässigen Sortimente sind dem Bebauungsplan III/39 - 1. Änd. „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Bauleitplanung die als nahversorgungsrelevant eingestuft Sortimente gem. LEP NRW Anlage 1 einschlägig sind.

*„Mit Blick auf die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 für die Nahversorgung können allerdings die gem. LEP NRW (nur) zentrenrelevanten, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente in den ortstypischen Sortimentslisten nicht zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten erklärt werden (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 33)“*

Der Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wird im Parallelverfahren geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes weist den gleichen räumlichen Geltungsbereich wie die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Auch der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment im Änderungsbereich festzusetzen.

Die Änderungen sowohl des Flächennutzungsplanes als auch der Bebauungsplanänderung beschränken sich auf die Aussagen zu den Sortimentsfestsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen Aussagen bzw. Festsetzungen des Sonder- und Gewerbegebietes der 19. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ sind auch weiterhin gültig und zu beachten.

## 7. Gutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Verfahrens zur 45. Änderung Flächennutzungsplanänderung wurden folgendes Gutachten verwendet:

- 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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

(Dr. Benjamin Fadavian)