
BEBAUUNGSPLAN I/19

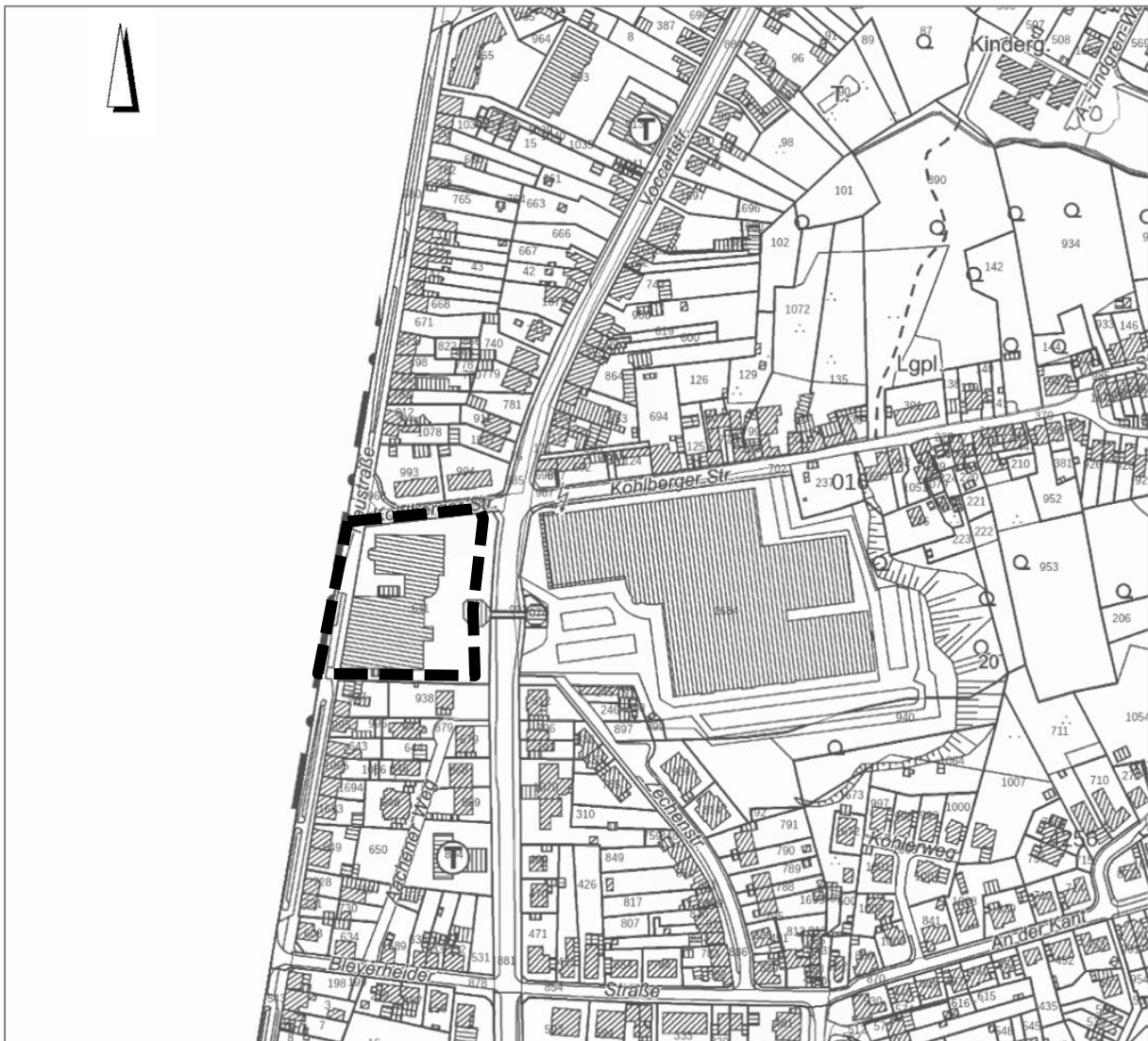
2. Änderung

„SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West“

BEGRÜNDUNG

Stand: 03.02.2026

Exemplar zur Offenlage



Stadt Herzogenrath

Amt 61 - Stadtplanung



Inhaltsverzeichnis

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	2
2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung	3
2.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung	3
3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht.....	3
3.1 Landes- und Regionalplanung	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht	6
3.3 Einzelhandelskonzept Herzogenrath	6
4. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen.....	7
4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
4.2 Bergbau.....	7
4.3 Erdbebenzone	7
5. Begründung der geänderten Festsetzungen.....	8
5.1 Konkretisierung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente	8
5.2 Sicherung des bestehenden Elektronikfachmarktes.....	8
5.3 Wiederaufnahme Sport- und Sonnenstudios	8
5.4 Anpassung Pflanzgebot an tatsächliche Gegebenheiten	8
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
7. Auswirkungen bei Nichtdurchführung des Planverfahrens.....	10
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
9. Flächenbilanz	11

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der seit dem 06.06.2000 rechtskräftige Bebauungsplan I/19 – 1. Änderung „Media-Markt“ überplant das Grundstück in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 16, Flurstück Nr. 611, mit der Anschrift Voccartstraße 66. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie Büro- und Geschäftshäuser gemäß § 11 BauNVO 1990 fest. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Filiale des Media-Marktes, deren Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Im Zuge eines laufenden Umbaus wird die Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes verkleinert. Insbesondere wird die bisher genutzte Fläche im Erdgeschoss zukünftig nicht mehr benötigt. Die Eigentümerin beabsichtigt, die freiwerdende Fläche im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von ca. 777 m² für den Betrieb eines Drogeriemarktes zu nutzen. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung wurde am 25.10.2024 bei der Stadt Herzogenrath eingereicht.

In dem festgesetzten Sondergebiet sind grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen zulässig. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herzogenrath (Fortschreibung 2012) wird die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an dem Standort jedoch abgelehnt, da unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Um diesen möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzung erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die Ziele der Einzelhandelssteuerung, die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie die Anpassung an aktuelle Marktanforderungen umgesetzt werden. Gleichzeitig soll Leerständen entgegengewirkt und die langfristige Funktionsfähigkeit des Standortes gewährleistet werden.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes I/19 „Media-Markt“ erhält die Stadt Herzogenrath die erforderlichen Plansicherungsinstrumente, um über die städtebauliche Entwicklung des Standortes weiterhin steuernd einzugreifen und ungewollten Veränderungen im Nutzungsspektrum entgegenzuwirken.

Die Vorhabenbezeichnung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des Verfahrens angepasst. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, die beiderseits der Voccartstraße gelegenen Sondergebietsflächen künftig einheitlich und systematisch zu benennen. Vor diesem Hintergrund erhält der Bebauungsplan I/19 die Bezeichnung „SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West“.

Die gegenüberliegende Fläche soll im Rahmen eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens entsprechend als „SO Fachmarktzentrum Voccartstraße Ost“ entwickelt werden. Durch die differenzierte, aber zusammengehörige Benennung wird die räumliche Zuordnung der beiden Standorte geschärft und eine konsistente städtebauliche Entwicklung beider Teilbereiche unterstützt.

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 aufgestellt.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

1.3 Fachgutachten

Die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter bewirken. Die Einzelhandelsbezogene Änderung benötigt kein separates Einzelhandelsgutachten, da Zielesetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Herzogenrath in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze. Es umfasst das Grundstück in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 16, Flurstück Nr. 611, mit der Anschrift Voccartstraße 66.

Der Geltungsbereich liegt westlich der Voccartstraße. Die Einfahrt zum Grundstück erfolgt über die Kohlberger Straße. Rückwärtig grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Nieuwstraat auf niederländischer Seite, welche die deutsch-niederländische Grenze markiert, und eine wichtige grenzüberschreitende Verkehrsverbindung darstellt.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gewerblich geprägten Bereichs mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Auf dem Grundstück befindet sich die Filiale des Elektrofachhandels, deren Gebäude den zentralen Bestandteil des Plangebietes bildet. Darüber hinaus sind auf dem Gelände ein Fitnessstudio sowie zwei Imbissrestaurants angesiedelt.

2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung

In der näheren Umgebung befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wie der östlich angrenzende REWE-Markt, Tankstellen sowie kleinere Gewerbeeinheiten. Diese Nutzungen prägen das Gebiet als Ergänzungsstandort der Nahversorgung, der sowohl von der deutschen als auch von der niederländischen Seite frequentiert wird. Der Ergänzungsstandort Nahversorgung beschränkt sich laut Einzelhandelskonzept auf die östlich der Voccartstraße gelegenen Flächen, das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des B-Planes ist nicht darin eingeschlossen.

Westlich und nördlich schließen Wohnnutzungen in offener Bauweise an, die durch die gewerblichen Nutzungen entlang der Hauptstraßen weitgehend abgeschirmt sind.

2.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet befindet sich an der L 232 (Voccartstraße), die nach Norden Richtung Herzogenrath und nach Süden über Kohlscheid nach Aachen führt. Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze vorhanden. Die Kohlberger Straße stellt eine direkte Verkehrsverbindung in die Niederlande dar und gewährleistet die überregionale Erreichbarkeit des Plangebiets.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet ist über das bestehende Verkehrsnetz gut in die fußläufigen und radverkehrsbezogenen Wegeverbindungen der Stadt Herzogenrath eingebunden. Entlang der Voccartstraße sowie der Kohlberger Straße verlaufen beidseitig ausgebaute Gehwege, die eine sichere Anbindung gewährleisten.

Für den Radverkehr bestehen entlang der Kohlberger Straße sowie in Teilbereichen der Voccartstraße ausgewiesene Radverkehrsanlagen bzw. markierte Schutzstreifen, die in das übergeordnete städtische Radwegenetz eingebunden sind. Über die Voccartstraße und die Kohlberger Straße bestehen direkte Verbindungen zur Nieuwstraat auf niederländischer Seite, so dass auch eine grenzüberschreitende Erreichbarkeit für den Radverkehr gewährleistet ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Voccartstraße („Straß Kohlberg“) wird die Buslinie 47 nach Merkstein und Aachen an Wochentagen im 15-Minuten-Takt bedient. An der Nieuwstraat (Haltestelle „Straß Schummerstraat/Neustraße“) verkehren die Buslinie 54 nach Merkstein und Aachen sowie die niederländische Linie 2 nach Brunssum, Heerlen und Hoensbroek jeweils im 30-Minuten-Takt.

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.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan als Siedlungsraum dargestellt.

Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind für dieses Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich („Ziele“ sind verbindliche Vorgaben, „Grundsätze“ unterliegen der Abwägung der nachfolgenden Planungen):

2-2 Grundsatz Daseinsvorsorge

„Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen und guter Umweltbedingungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.“

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

„Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.“

5-1 Grundsatz Regionale Konzepte in der Regionalplanung

„Regionale Entwicklungskonzepte sowie Maßnahmen und Projekte für die regionale Daseinsvorsorge und eine nachhaltige Regionalentwicklung, die von kommunalen, regionalen und/oder staatlichen Institutionen auch in Zusammenwirken mit privaten Akteuren erarbeitet worden sind, sollen wie Fachbeiträge von der Regionalplanung berücksichtigt werden.“

5-3 Grundsatz Grenzüberschreitende und transnationale Zusammenarbeit

„Durch grenzüberschreitende und transnationale Zusammenarbeit soll die Raumentwicklung in Europa mitgestaltet und insbesondere in den grenznahen Räumen eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.“

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

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

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

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

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. [...]“

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz

„Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

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.

Im **Regionalplan der Bezirksregierung Köln** (RPK) (Teilabschnitt Aachen, 2003) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die östlich verlaufende L 232 ist im Regionalplan als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Zurzeit wird der Regionalplan Köln bestehend aus den drei Teilabschnitten sowie aus zwei zusätzlichen sachlichen Teilabschnitten überarbeitet. Das Plangebiet ist im Entwurf Stand Juli 2025 weiterhin als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Herzogenrath stellt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und südlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an das Plangebiet. Die L 232 wird als Verkehrsfläche dargestellt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 19 (Rechtskraft 1969)
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/19 (Rechtskraft 2000)
- 1. Vereinfachte Änderung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/19 (Rechtskraft 2006)

Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt für die Flächen des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,9, die Geschossigkeit mit drei zwingenden Vollgeschossen festgesetzt, ebenso ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Art der baulichen Nutzung in „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Büro- und Geschäftsgebäude“ geändert. Die GRZ wurde mit 0,8, die GFZ mit 1,5 und die Geschossigkeit auf ein bis drei Geschosse festgesetzt. Darüber hinaus wurden entlang der Voccartstraße und an der Kohlberger Straße Pflanzgebote zeichnerisch festgesetzt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung wurde eine textliche Anpassung zum Bebauungsplan vorgenommen. Sport- und Sonnenstudios wurden mit folgender Begründung ausgeschlossen: Aufgrund des steigenden Flächenbedarfs des Fitnessstudios sowie des erhöhten Bedarfs an PKW-Stellplätzen wurde durch die vereinfachte Änderung die Verlagerung des Fitnessstudios auf die gegenüberliegende Straßenseite in den Gebäudekomplex der Firma Debetz ermöglicht. Dadurch wurde die Stellplatzsituation im Plangebiet „Media-Markt“ entlastet. Weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen blieben von der Änderung unberührt.

Sanierungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Sanierungssatzung (gem. § 142 BauGB) Altbergbaubereich Kohlscheid Straß.

3.3 Einzelhandelskonzept Herzogenrath

Die Stadt Herzogenrath verfügt über ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Stand 2012). An der Voccartstraße ist der „Debetz-Standort“ gemäß dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung definiert. Mit der Neustrukturierung des früheren Möbelhauses Debetz wurde hier ein vielseitig genutztes Fachmarktzentrum entwickelt, das insbesondere durch den Rewe-Vollsortimenter mit rund 2.700 m² Verkaufsfläche eine tragende Funktion innerhalb der wohnortnahen Versorgung im südlichen Stadtgebiet übernommen hat. Ergänzt wird das Angebot durch einen Schuhfachmarkt, sowie ein Möbelgeschäft.

Der „Debetz-Standort“ erfüllt damit die Anforderungen an einen wohngebietsintegrierten Ergänzungsstandort, wie sie im Einzelhandelskonzept für die Nahversorgung formuliert sind. Er weist einen deutlichen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten auf und übernimmt eine ergänzende Versorgungsfunktion im städtebaulichen Gefüge Herzogenraths. Durch die hier vorzufindende Sortimentsstruktur – insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter mit Drogeriesortiment im

Randbereich – wird der tägliche und periodische Bedarf der Bevölkerung abgedeckt, ohne in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen zu treten.

Für das Plangebiet der 2. Änderung gilt dies nicht. Der Standort ist in die Ergänzungsfunktion nicht eingebunden. Dadurch folgt, dass Ansiedlungen von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und / zentrenrelevanten Kernsortimenten hier nicht dem Einzelhandelskonzept entsprechen. Mit deren Ansiedlung wären negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte zu befürchten, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Haupt- und Nebenzentren würden geschwächt und dem Grundsatz der Stärkung der Zentren nicht gefolgt.

4. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4.2 Bergbau

Das Plangebiet an der Voccartstraße liegt im Bereich der ehemaligen Steinkohlenabbaugebiete des Aachener Reviers, in dem über mehrere Jahrhunderte bergbauliche Tätigkeiten stattfanden. In der weiteren Umgebung bestanden bis in die 1970er-Jahre hinein aktive Schachtanlagen und Grubenbetriebe, deren Einwirkungen auf den Untergrund noch heute in Form von bergbaulichen Verdachtsflächen dokumentiert sind.

Da die Fläche bereits vollständig bebaut und versiegelt ist, bestehen aus bergbaulicher Sicht aktuell keine offensichtlichen Einschränkungen für die bestehende Nutzung. Im Falle von größeren baulichen Veränderungen oder Tiefbaumaßnahmen wird empfohlen, den Untergrund im Rahmen geotechnischer Untersuchungen auf mögliche bergbauliche Einwirkungen hin zu prüfen und gegebenenfalls mit der zuständigen Bergbehörde abzustimmen. Insgesamt ist das Risiko aus früherem Bergbau als gering, jedoch nicht vollständig auszuschließen, einzustufen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Bergbauberechtigungen für Eisenerze bestehen. Aufgrund dieser bestehenden Bergbaurechte sind bei der Planung und zukünftigen Nutzung des Gebietes mögliche Einschränkungen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben, Infrastrukturmaßnahmen und Umweltschutzauflagen, die im Zusammenhang mit den bergbaulichen Rechten stehen können.

4.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse T gemäß der Erdbebenzonenkarte nach DIN 4149. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich eine erhöhte seismische Beanspruchung auftreten kann und bei Neu- oder Umbaumaßnahmen die entsprechenden bautechnischen Anforderungen an erdbebensicheres Bauen zu berücksichtigen sind. Eine fachgerechte Gründung und die Anwendung der einschlägigen Normen gewährleisten, dass daraus keine zusätzlichen Risiken für die Standsicherheit oder Nutzbarkeit der Gebäude entstehen.

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Konkretisierung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

Die im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossenen Warengruppen werden in der 2. Änderung durch den Bezug auf die Herzogenrather Liste aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012 ersetzt. Damit werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes unmittelbar umgesetzt. Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte sollen nicht durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentralenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an davon abweichenden Standorten geschwächt werden.

5.2 Sicherung des bestehenden Elektronikfachmarktes

Mit dieser Festsetzung soll die bestehende Nutzung weitgehend gesichert werden. Der bestehende großflächige Elektronik-Fachmarkt darf unabhängig von der Festsetzung unter 1.1.(2) Nr. 1 fortgeführt werden. Modernisierungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit sie sich an das Maß der baulichen Nutzung halten und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der Fachmarkt flexibel auf veränderte Marktanforderungen reagieren kann, zum Beispiel durch die Schaffung zusätzlicher Ausstellungsflächen, die Einrichtung von Click & Collect-Bereichen oder anderen betrieblichen Anpassungen.

5.3 Wiederaufnahme Sport- und Sonnenstudios

In der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 2006 wurden Sport- und Sonnenstudios von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen. Begründet wurde der Ausschluss seinerzeit mit dem erhöhten Stellplatzbedarf des bestehenden Fitness-Studios, der im Konflikt mit dem Stellplatzbedarf des Elektronikfachmarkt stand und auf dem Grundstück des Plangebietes nicht bereitzustellen war. Das Fitnessstudio hätte in die damals leerstehende Aldi-Filiale umziehen können, wodurch die Stellplatzsituation im Plangebiet entschärft worden wäre.

Heute ist der Ausschluss nicht mehr erforderlich. Insbesondere durch die Verkleinerung der Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes kann der Stellplatzbedarf eines Fitness-Studios im Plangebiet bereitgestellt werden. Daher wird der Ausschluss mit der vorliegenden 2. Änderung zurückgenommen, um für die wirtschaftliche Nachnutzung der Gebäude weitere Möglichkeiten zu eröffnen. Dies entspricht darüber hinaus bereits den aktuellen Gegebenheiten.

5.4 Anpassung Pflanzgebot an tatsächliche Gegebenheiten

Das Pflanzgebot wird an die tatsächlichen Gegebenheiten des Plangebiets angepasst und damit gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan korrigiert. Dies betrifft eine östliche Teilfläche des Pflanzgebots, die innerhalb des Baufensters für das Brückenbauwerk festgesetzt und tatsächlich überbaut ist.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Dieser Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 7.150 m². Grundflächen benachbarter Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind vorliegend nicht zu beachten.

Im entsprechenden beschleunigten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, die ermöglichten Vorhaben von sich heraus keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete bestehen.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Im Rahmen der Abwägung aller Belange gemäß § 1 BauGB ist die Umweltrelevanz der geplanten Vorhaben aber immer - unabhängig von formalen Vorgaben wie einem Umweltbericht - einzustellen und das Vorhandensein oder Fehlen von Anhaltspunkten für Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter im Einzelfall zu prüfen, zu belegen und zu bewerten.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die mögliche Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden beschrieben.

Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb eines bereits vollständig versiegelten und seit langem gewerblich genutzten Areals an der Voccartstraße. Die Flächen sind durch bestehende Einzelhandelsbetriebe geprägt und verfügen über eine vollständige Erschließung. Aufgrund dieser Vornutzung sind die Umweltauswirkungen der vorgesehenen Planung insgesamt als gering einzuschätzen.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Sicherung der bestehenden Nutzungen und den Ausschluss zusätzlicher zentrenrelevanter Sortimente werden keine neuen Emissionsquellen geschaffen. Die vorhandenen Verkehrsbewegungen bleiben weitgehend unverändert, und unzumutbare Lärm- oder Luftbelastungen sind nicht zu erwarten. Gleichzeitig trägt die Sicherung wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu kurzen Wegen und damit zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bevölkerung auswirken kann. Der Boden ist im gesamten Plangebiet weitgehend versiegelt und durch gewerbliche Nutzungen vorbelastet. Naturnahe oder schutzwürdige Bodenstrukturen sind nicht vorhanden. Eingriffe in den Bodenhaushalt erfolgen lediglich in geringem Umfang, beispielsweise im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Leitungsarbeiten. Eine weitere erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist daher nicht zu erwarten. Es wird keine zusätzliche Fläche neu in Anspruch genommen. Die Maßnahme stellt eine Form der Innenentwicklung dar und entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine Ausweitung auf angrenzende Freiflächen ist nicht vorgesehen. Das

Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst. Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, und aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Nutzung sind keine grundwasserrelevanten Eingriffe zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Auch für die Schutzgüter Luft, Klima und Energie sind keine Veränderungen zum Bestand zu erwarten. Da keine neuen großflächigen Nutzungen oder erheblichen Verkehrszuwächse vorgesehen sind, bleibt die Belastungssituation unverändert. Durch die Weiternutzung bestehender Flächen werden zusätzliche Emissionen, die bei einer Neuversiegelung unbebauter Flächen entstehen würden, vermieden. Das Straßen- und Ortsbild wird durch die Planung nicht verändert. Das Areal liegt innerhalb eines bestehenden gewerblich genutzten Gebietes mit vorwiegend großflächigen Handelsstrukturen. Landschaftlich prägende oder ökologisch wertvolle Elemente sind nicht vorhanden. Durch gestalterische Aufwertungen, etwa Begrünungen im Bereich der Stellplätze oder Fassadengestaltungen, kann das Erscheinungsbild des Standortes künftig sogar verbessert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Nutzung vorhandener, versiegelter Flächen vermeidet zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

7. Auswirkungen bei Nichtdurchführung des Planverfahrens

Würde die vorgesehene Planung – also die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen an der Voccartstraße bei gleichzeitigem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente – nicht durchgeführt, bliebe der Standort weiterhin ohne spezifische Steuerung hinsichtlich der zulässigen Sortimente.

In diesem Fall könnten sich aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage grundsätzlich auch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ansiedeln. Dies beträfe insbesondere Sortimente wie Drogeriewaren, Textilien, Schuhe oder sonstige innenstadttypische Angebote, die gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein sollten.

Die Folge einer Nichtdurchführung der Planung könnte somit eine potenzielle Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Herzogenrath-Mitte, Kohlscheid und Merkstein sein. Durch mögliche Umsatzverlagerungen und Attraktivitätsverluste könnten insbesondere kleinere Fachgeschäfte in den Zentren beeinträchtigt werden.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte somit zur Folge, dass

- keine rechtssichere Steuerung der Sortimente erfolgt,
- die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht wirksam umgesetzt werden können und
- die Gefahr einer nachhaltigen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche besteht.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung der Planung erforderlich, um die zentrenverträgliche Entwicklung dauerhaft zu sichern und die städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu gewährleisten.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde geprüft, ob alternative Planungsansätze oder Steuerungsinstrumente in Betracht kommen können, um die am Standort Voccartstraße bestehenden Nutzungen zu sichern und zugleich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzende Standorte zu vermeiden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, auf eine planungsrechtliche Steuerung am Standort selbst zu verzichten und stattdessen auf informelle oder konzeptionelle Maßnahmen, wie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes oder städtebauliche Verträglichkeitsprüfungen im Einzelfall, zurückzugreifen. Diese Ansätze bieten jedoch keine rechtlich verbindliche Grundlage. Eine wirksame Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung wäre damit nicht gewährleistet.

Da der Standort an der Voccartstraße im räumlichen Zusammenhang mit dem funktionierenden Ergänzungsstandort „Debetz-Standort“ in Verbindung steht und dieser über eine gewachsene, tragfähige Einzelhandelsstruktur verfügt, erscheint es städtebaulich sinnvoll, vor Ort eine planungsrechtliche Lösung zu schaffen, die den Bestand absichert, zentrenrelevante Nutzungen ausschließt und so die Ziele der gesamtstädtischen Einzelhandelssteuerung umsetzt. Gleichzeitig soll der ergänzende Standort nicht abgeschwächt werden.

Insgesamt wird daher die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Zustands bei gleichzeitiger Einschränkung des Sortimentes am Standort Voccartstraße als die geeignete und verhältnismäßige Planungsalternative bewertet. Sie ermöglicht eine geordnete Entwicklung im Bestand, wahrt die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Zersiedlungseffekte.

9. Flächenbilanz

Sondergebiet SO	7.145 m ²
darin Pflanzgebot	440 m ²
Plangebietsgröße	7.145 m²