



Vorlage		Drucksachen-Nr: V/2020/264	
Erstellt durch: Amt 61 - Stadtplanungsamt		Status: öffentlich	
Bebauungsplan I/18 - 4. Änderung "Neu-/ Voccartstraße" Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes durch LIDL			
Beratungsfolge:		TOP: 5	
Datum	Gremium	Einst.	Ja
		Nein	Enth.
27.08.2020	Umwelt- und Planungsausschuss		

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Antrag der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 04.06.2020 zur Kenntnis und beauftragt sie, die im Sachverhalt dargestellten Prüfschritte vorzunehmen und deren Ergebnisse dem Ausschuss erneut zur Beratung vorzulegen.

Sachverhalt:

Mit als Anlage 1 beigefügtem Schreiben vom 04.06.2020 beantragt die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG die Änderung der am 31.03.2020 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplanes I/18, „Neu-/Voccartstraße“. Ziel des Antrages ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auf dem Grundstück einer ehemaligen Hühnerfarm in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 15, Flurstück 287, einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² errichten zu können.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m² großflächig i.S.d. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um einen Markt in der beantragten Größenordnung errichten zu können, bedarf es demnach wie beantragt der Änderung des Bebauungsplanes I/18, 4. Änderung „Neu-/Voccartstraße“ dahingehend, dass ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen wird. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der derzeit gültige Flächennutzungsplan für die beantragte Fläche derzeit kein Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO darstellt, müsste neben dem Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan, der den Zielen der Raumordnung anzupassen ist, geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wiederum bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, hier des Dezernates 35 der Bezirksregierung in Köln.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, zunächst beim Dezernat 32 der Bezirksregierung in Köln als Regionalplanungsbehörde eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu stellen, ob das beantragte Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind von der Antragstellerin zu erstellen.

In seiner Sitzung vom 26.11.2019 hat der Umwelt- und Planungsausschuss zudem die Fortschreibung des 'Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen' (STRIKT) als zukünftige interkommunale Abstimmungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsentwicklungen in der StädteRegion Aachen einstimmig beschlossen.

Das STRIKT dient der frühzeitigen Abstimmung von sämtlichen großflächigen Einzelhandelsvorhaben oberhalb der sogenannten „Aufgreifschwellen“ in der Städteregion Aachen. Da das beantragte Vorhaben weder in einem Haupt- oder Stadtteilzentrum noch in einem Nahversorgungszentrum liegt, liegt die Aufgreifschwelle bei

$\geq 800 \text{ m}^2$. Demnach handelt es sich um ein STRIKT-relevantes Vorhaben. STRIKT-relevante Vorhaben sollten möglichst frühzeitig in das moderierte Abstimmungsverfahren eingebracht werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, das beantragte Vorhaben in das moderierte Abstimmungsverfahren des AK STRIKT einzubringen.

Sobald die Antwort auf die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG und das Ergebnis des STRIKT-Verfahrens vorliegen, wird die Verwaltung dem Umwelt- und Planungsausschuss den Antrag zur weiteren Beratung vorlegen.

Die Antragstellerin ist per Zwischenbescheid über die eingeleiteten Verfahrensschritte zu unterrichten und gfls. sind von ihr weitere Unterlagen einzureichen.

Rechtliche Grundlagen:

- BauGB
- ROG
- STRIKT

Anlage:

Anlage 1 – Antrag der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG · Fraunhoferstraße 5 · D-50169 Kerpen

An die
Stadt Herzogenrath
Herrn Bürgermeister Christoph von den Driesch
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Durchwahl

Datum

Do-Kü

-255

04.06.2020

4. Änderung des Bebauungsplans I/18 "Neu-/Voccartstraße" **hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, betreiben wir auf dem Grundstück Am Zollhaus 1 in Herzogenrath einen Lidl-Lebensmittelmart mit einer Verkaufsfläche von derzeit rund 892 m².

Dieser Lebensmittelmart entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lidl-Lebensmittelmart. Dies gilt sowohl hinsichtlich der ökologischen Faktoren als auch hinsichtlich der Möglichkeit der Warenpräsentation und der Erreichbarkeit. Da sich diese Merkmale auf dem bisherigen Grundstück nicht realisieren lassen, soll der derzeitige Standort aufgegeben und ein neuer Lidl-Lebensmittelmart mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² auf einem Grundstück zwischen der Voccartstraße im Osten und der Neustraße im Westen, unmittelbar nördlich an die Straße Rather Heide angrenzend errichtet werden. Die Konfiguration des Vorhabens mit der Entwurfsplanung entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Freiflächenplan.

Wir bitten Sie höflich, wie von Ihnen vorgeschlagen, den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan I/18 „Neu-/Voccartstraße“ so zu ändern, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des beschriebenen Vorhabens geschaffen werden.

Dies dürfen wir wie folgt im Einzelnen begründen:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Fraunhoferstraße 5 · D-50169 Kerpen · Telefon: +49 (0) 2237/6593-0 · Telefax: +49 (0) 2237/6593-180

Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE 33 00 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00

Sitz: Kerpen · Registergericht Köln · HRA 30692 · USt.-IdNr.: DE814429035





1.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Neu-/Voccartstraße“ in der am 01.04.2020 in Kraft getretenen 4. Änderung setzt für den Bereich, in dem unser Vorhaben geplant ist, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten nicht ausgeschlossen, allerdings widerspricht die Anordnung des Baukörpers sowie seiner Erschließungsflächen den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

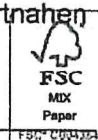
2.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lidl-Lebensmittelmart mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² widerspricht übergeordneten Vorgaben nicht:

a)

Bei der Planung sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten. Die wesentlichen Ziele der Raumordnung finden sich für Nordrhein-Westfalen im Landesentwicklungsplan NRW vom 12.07.2019 (LEP NRW). Standort für Einzelhandelsgroßbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend Ziff. 6.5-1 LEP NRW nur in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten ASB, so dass die Planung Ziel 6.5-1 LEP NRW entspricht.

Entsprechend ist Ziel 6.5-2 LEP NRW ist die Planung von Sondergebieten für Vorhaben des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Entsprechend der Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW kommt eine Lage auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Betracht, wenn eine Lage innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im STRIKT oder im Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Allerdings trägt das Lidl-Vorhaben auch an dem nur geringfügig in nördliche Richtung verlagerten Standort ganz entscheidend zu der flächendeckenden Nahversorgung in Herzogenrath bei, wie dies sowohl dem STRIKT für die Städteregion Aachen als auch den Einzelhandelskonzept für die Stadt Herzogenrath 2012 zu entnehmen ist. Da für diesen Bereich der Nahversorgung eine Lage in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen in Herzogenrath-Mitte und Herzogenrath-Kohlscheid nicht in Betracht kommt und das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen





Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, ist die Ausnahmeregelung in Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt.

Selbstverständlich wird über eine Auswirkungsanalyse nachgewiesen, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

b)

Soweit der Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes I/18 angepasst worden ist und dieser nunmehr entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegend Wohnbaufläche und teilweise Mischbaufläche darstellt, ist dies im Zuge der Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplans I/18 zu ändern bzw. anzupassen.

c)

Weder die als städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigenden Vorgaben des Einzelhandels aus dem STRIKT für die Städteregion Aachen als auch aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Herzogenrath ergeben sich Hinderungsgründe für die Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes. Auch an seinem neuen Standort wird der um 300 m² vergrößerte Lidl-Lebensmittelmarkt der wohnortnahen Grundversorgung in Strass dienen. Mit seinem neuen Standort rückt der Markt zudem zentraler in Richtung an den Nahversorgungsschwerpunkt von Strass heran und kann somit noch besser und zentraler von der umliegenden Wohnbevölkerung erreicht werden.

3.

Mit der dargestellten Verlagerung wird eine Planung ermöglicht, die den Zielvorstellungen des STRIKT der Städteregion Aachen und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Herzogenrath gerecht wird und gleichzeitig darüber hinaus noch Raum für eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes ermöglicht. Gleichzeitig wird mit der Umsiedlung des Marktes und der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen ein Beitrag zur Stärkung des Nahversorgungsangebots in Strass geleistet und damit auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessert.





Nach alledem bitten wir, den Bebauungsplan I/18 in der Fassung der 4. Änderung so zu ändern, dass die Ansiedlung unseres Marktes auf dem bezeichneten Grundstück planungsrechtlich möglich ist.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens stehen wir gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß



ppa. Alexander Dohrn



i. V. Maximilian Kühnen





ca. 3.092,05 m²
Wohnbauaufläche

(Optische Einfahrt)

LIDL-Markt Neubau
154 PKW-Stellplätze
10 Fahrrad Stellplätze

Neustraße

Voccardstraße

Flächenaufstellung	
Verkaufsfläche:	1.167,75 m ²
Eingangsbereich:	32,25 m ²
Summe Nutzfläche:	1.200,00 m ²
Bäckische:	65,21 m ²
Pflanzlager:	62,66 m ²
TK-Zelle 28 EP:	52,40 m ²
Kühlsch. 10 EP:	20,19 m ²
PU Lager:	189,73 m ²
F30-Raum:	21,52 m ²
Anlieferung:	30,19 m ²
Lager:	175,74 m ²
Non-Food-Lager:	172,49 m ²
Besprechung:	10,09 m ²
Personal:	19,06 m ²
WC Herren:	5,55 m ²
WC Damen:	4,99 m ²
Punk:	1,50 m ²
Kassenträum:	9,16 m ²
Umkleide Damen:	11,63 m ²
Umkleide Herren:	7,45 m ²
Summe Nutzfläche:	862,21 m ²
Summe Nutzfläche Gesamt:	2.062,21 m ²

KUNZ

BAUPLANUNG+MANAGEMENT

KUNZ Bauplanung + Management GmbH Tel: 06436 - 28507 - 0
Werkstraße 2a Fax: 06436 - 28507 - 20
65599 Dornburg-Dorndorf E-Mail: info@ingenieurbuero-kunz.de

Die Pläne bzw. deren Inhalt bleiben geistiges Eigentum des Planerstellers und dürfen nur absprachegemäß und im Sinne des Planerstellers verwendet werden. Insbesondere dürfen die Planunterlagen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planerstellers nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.

BAUVORHABEN

1742 - Neubau eines LIDL-Marktes
Voccardstraße 100
52134 Herzogenrath

PLANART / PLANINHALT / ZUGRIFFSNUMMER

Freiflächenplan

Entwurfsplanung

03.06.2020	EK	1:500	1742	470K279 A3
DATUM	ERSTELLER	MAßSTAB	KUNZ - PHJ	PLANINFORMATION

1.7.4.2.0.1.3 | 0.0.0.0.1.0.0

PROJEKTNUMMER BAUTITEL PLANINFORMATION LFM BOX