



Vorlage	Drucksachen-Nr: V/2022/007-E01				
Erstellt durch: Amt 61 - Stadtplanungsamt	Status: öffentlich				
Bebauungsplan III/39 - 1. Änd. "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" hier: 1. Beschluss der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB					
Beratungsfolge:	TOP: 8				
Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.
25.08.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit				

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit beschließt:

1. die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen und
2. die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten

- Pflichtaufgabe
 Freiwillige Aufgabe

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

- ja nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- keine Auswirkungen
 positive Auswirkungen

negative Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Änderung der Sortimentsfestsetzung innerhalb des bereits planungsrechtlich gesicherten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Weitere Änderungen der Festsetzungen sind nicht Teil dieser Änderung.

Sachverhalt:

Die Stadt Herzogenrath verfolgt das Ziel, den Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merenstein-Süd“ dahingehend zu ändern, dass nach den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.1.3. ein Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig wird. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1.1.3 regeln die planungsrechtliche Zulässigkeit im zeichnerisch dargestellten „SO 3“. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes III/39 durch eine Anpassung der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Innerhalb dieses „SO 3“ liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merenstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²). Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans sind von der Änderung nicht betroffen und weiterhin zu beachten.

Im heutigen Sondergebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitestgehend ausgeschlossen. Da die Änderung der Sortimentsfestsetzungen ein Grundzug der Planung darstellt, wird das Vorhaben im Normalverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 lediglich die Sortimentszusammenstellung betreffen, wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Eine Bebauung der Flurstücke 806 und 807 wäre bereits heute schon gem. den Festsetzungen des Ursprungsplans möglich. Die Aussagen des Umweltberichts zum rechtswirksamen Bebauungsplan III/39 bleiben daher weiterhin gültig und sind zu beachten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat am 10.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.06. - 23.07.2022. Innerhalb der genannten Frist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2022 um Stellungnahme zum Verfahren gebeten. Insgesamt sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Der Abwägungsvorschlag ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Anregungen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung führten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung Gründächer bzw. Photovoltaikanlagen festzusetzen wird, im Rahmen einer Gleichbehandlung der überbaubaren Flächen im ansonsten bereits umgesetzten Sondergebiet, nicht nachgegangen. Zudem bezieht sich die Planänderung nur auf die Nutzung, nicht auf die bauliche Ausführung. Um den Forderungen gerecht zu werden, die grundsätzlich begrüßt wurden, wird dem Investor außerhalb des Verfahrens nahegelegt, etwaige Forderungen zu beachten und umzusetzen. Erfahrungsgemäß werden bereits heute schon, ohne vorhandene

Festsetzungen im Bebauungsplan, neue Discountermärkte mit Gründächern bzw. Photovoltaikanlagen geplant bzw. Bestandsmärkte nachgerüstet.

Des Weiteren wurden Anregungen vorgebracht, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung weitere Begrünungen im Bereich des bereits umgesetzten Sondergebietes festzusetzen. Im Rahmen des Ursprungsplans III/39 wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet der bereits eine ausreichende Begrünung des gesamten Sonder- bzw. Gewerbegebietes berücksichtigt. Dieser Landschaftspflegerische Begleitplan ist auch heute noch zu beachten. Die Verwaltung sieht daher keinen Bedarf einer darüber hinausgehenden Begrünung des Sondergebietes, zumal, wie bereits ausgeführt, das Änderungsverfahren lediglich die Nutzung betrifft.

Der angeregte Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der K5 / Nordsternpark wird ebenfalls als nicht angemessen angesehen. Im Rahmen des Ursprungsplan III/39 wurde bereits eine ausreichende Fuß- und Radwegeverbindung geplant und umgesetzt. Der skizzierte Radweg soll darüber hinaus innerhalb des im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzten Regenrückhaltebecken (RRB) mit Strauchpflanzungen und Grasfluren verlaufen. Das Regenrückhaltebecken mit den geplanten Begrünungen sind ebenfalls bereits umgesetzt und ein fester Bestandteil des Ausgleichs des Bebauungsplans III/39. Die Verwaltung sieht daher von dem Vorschlag ab, die Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der K 5 / Nordsternpark weiter auszubauen.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden sollte.

Rechtliche Grundlagen:

BauGB

Anlage/n:

1. Abwägungsvorschlag aus den eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
2. Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“
4. Textliche Festsetzungen und Begründung

Bebauungsplan III/39 "Gewerbegebiet Merkstein-Süd", 1. Änderung

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 08.06.2022 bis 23.07.2022 gem. § 4 (1) BauGB von **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** vorgebrachten Anregungen und Abwägungsvorschlag

Lfd. Nr.	Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Zusammenfassung der Stellungnahme von Behörde / TÖB	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
1	<p>Straßen NRW Frau Hess Tel: 02251 796-210 marlis.hess@strassen.nrw.de Schreiben vom 23.06.2022</p>	<p>Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern sich keine Änderungen im Verkehrsaufkommen ergeben und damit eine Änderung des Knotenpunktes L 232/ K5 hervorgerufen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 ermöglicht bereits heute die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des bereits planungsrechtlich gesicherten und umgesetzten Sondergebietes. Mit einer deutlichen Verkehrszunahme wird nicht gerechnet.</p>
2	<p>EBV Bergschädenabteilung Tel: 02433 444025-676 Schreiben vom 22.06.2022</p>	<p>Es werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich. Es wird auf das Schreiben 09.07.2007 und 14.11.2007 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Jahr 2007 wurde von der Rheinischen Bodendenkmalpflege eine qualifizierte archäologische Prospektion veranlasst. Anhand der Ergebnisse der Prospektionsmaßnahme konnte im südwestlichen Teil des Plangebietes eine römische Siedlungsstelle nachgewiesen und lokalisiert werden. Die Rheinische Bodendenkmalpflege forderte für diese ca. 2,3 ha große Fläche eine archäologische Ausgrabung und Sicherung der Funde. Die Stadt Herzogenrath beauftragte die Grabungsfirma ArcheoNet GbR, Bonn, mit der Durchführung der Ausgrabung. Die Feldarbeit fand in der Zeit vom 05.05. bis zum 07.07.2008 statt. Die Maßnahme erhielt von der Rheinischen Bodendenkmalpflege die amtliche Aktivitätsnummer NW 2008/1053.</p>
3	<p>IHK Aachen Herr Jagnow Tel: 0241 4460-234 Intus@aachen.ihk.de Schreiben vom 15.06.2022</p>	<p>Eine abschließende Beurteilung ist gegenwärtig noch nicht möglich, da das Einzelhandelsgutachten noch nicht in die Bewertung einfließen konnte. Ohne diesen Nachweis widerspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die zwingend zu beachten sind. Der Standort liegt im aktuellen Regionalplan, aber auch im Entwurf des neuen Regionalplans innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath liegt der Standort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um eine geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevan-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>tem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Solche Vorhaben sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW (Ziel 6.5-1) nur in einem regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich sowie innerhalb eines bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichs (Ziel 6.5-2) zulässig. Ausnahmsweise dürfen entsprechende Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>Ein entsprechender Nachweis ist den Planunterlagen bisher nicht zu entnehmen, allerdings wird ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten gegenwärtig bearbeitet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis zum städtereionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) ebenfalls zeitnah beteiligt werden sollte.</p>	<p>Eine Auswirkungsanalyse zum Vorhaben wurde zwischenzeitlich von der BBE Handelsberatung fertiggestellt.</p> <p>Der Arbeitskreis zum städtereionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) wurde am 06.07.2022 durch die StädteRegion beteiligt. Gegen das Vorhaben wurden innerhalb des AK STRIKT keine Bedenken geäußert. Der regionale Konsens wird unter Beachtung der folgenden Hinweise zum Vorhaben erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Stadt Baesweiler</u> Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen. • <u>Bezirksregierung Köln (Dez. 31 und Dez. 35)</u> Die städtebauliche Zielsetzung der Verlagerung des bisher städtebaulich nicht integrierten ALDI-Marktes vom Standort Am Boscheler Berg wird grundsätzlich begrüßt. Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG erfolgt auf Grundlage des STRIKT-Votums. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage. • <u>IHK Aachen</u> Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung gesehen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung werden nicht erwartet. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung die wohnortnahe Versorgung im Vergleich zum Alt-Standort verbessert. Insofern bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern eine Nachnutzung am Alt-Standort durch Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden kann. Eine entsprechende Zusage steht in den einge-
--	--	---	---

			reichten Unterlagen.
4	<p>Polizeipräsidium Aachen Frau Zimutta 0241 9577 34436 Ute.Zimutta@polizei.nrw.de Schreiben vom 07.07.2022</p>	<p>Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen keine Bedenken. Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention – Gewerbe - ist zur Kenntnis zu nehmen und zu Verwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Planungsrecht bzw. das Änderungsverfahren und sind im Rahmen der Gebäudeplanung zu beachten.</p>
5	<p>Landwirtschaftskammer NRW Kreis Aachen Dominik Wirtz Tel: 02421 5923-15 dominik.wirtz@lwk.nrw.de Schreiben vom 19.07.2022</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
6	<p>Bundeswehr Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Herr Schmidt 0228 5504 5463 baiudbwtoeb@bundeswehr.org Schreiben vom 23.06.2022</p>	<p>Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
7	<p>PLEdoc Ramona Klügge Tel: 0201 3659-310 netzauskunft@pledoc.de Schreiben vom 22.07.2022</p>	<p>Von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	<p>Kenntnisnahme.</p>
8	<p>Thyssengas GmbH Herr Anke Tel: 0231 91291-6431 leitungs-auskunft@thyssengas.com Schreiben vom 01.07.2022</p>	<p>Keine Betroffenheit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
9	<p>Stadt Aachen</p>	<p>Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>FB 61 Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 61/100 vorbereitende Bauleitplanung Michaela Gude-Starke 0241 432 6116 Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de Schreiben vom 21.07.2022</p>		
10	<p>Gemeente Kerkrade Schreiben vom 10.06.2022</p>	<p>Eingangsbestätigung zugestellt. Stellungnahme folgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
11	<p>WVER Wasserverband Eifel-Rur Dezernat IV Flussgebietsmanagement Arno Hoppmann Tel: 02421 4941312 arno.hoppmann@wver.de Schreiben vom 04.07.2022</p>	<p>Keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
12	<p>BUND-Landesverband NRW Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Udo Thorwesten 0177 3320807 Udo.thor@online.de Schreiben vom 20.06.2022</p>	<p>Keine Bedenken gegen das Vorhaben. Forderung nach Klimaschutz / Biodiversität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Dachbegrünung • Nutzung insektenfreundlicher und pflegeleichter Stauden • Nutzung von Flachdach-, bzw. flachgeneigten Dachflächen für Fotothermie <p>Bepflanzung nicht bebauter Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Auswahl von Gehölzen und Stauden sind heimische Sorten und sommerblühende Stauden zu wählen, die für Insekten wichtige Nahrung bieten. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen der Sortimente des rechtswirksamen Bebauungsplanes III/39 unter Punkt 1.1.1.3 SO 3 „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“. Dadurch ist bereits heute im Bereich des Plangebiets die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert. Die Änderung der Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen sowie eine Änderung der überbaubaren Flächen sind nicht Bestandteil dieser Änderung. Darüber hinaus werden keine weiteren überbaubaren Flächen ausgewiesen. Durch den Ursprungsplan wurde bereits in ausreichendem Maße Ausgleich für die zu überbauenden Flächen geschaffen. Im Sinne einer Gleichberechtigung gegenüber den bereits bebauten Flächen innerhalb des Sondergebietes, wird von einer über den Ursprungsplan III/39 hinausgehenden Festsetzung zur Dachbegrünung bzw. zur Nutzung der Dachflächen für Fotothermie etc. abgesehen. Die Forderung nach weiteren grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Festsetzung von Dachbegrünung und Dachflächen für Fotothermie werden außerhalb dieses Änderungsverfahrens abgestimmt und dem Investor nahelegt.</p>
13	<p>Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Land Netzplanung Helmut Maaßen 02421 47 2920 helmut.maassen@westnetz.de Schreiben vom 27.06.2022</p>	<p>Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene. Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Herzogenrath bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

14	Enwor Michael Rauch 02407 579 3148 Ralf.schwan@enwor.de Schreiben vom 01.07.2022	Bei der geplanten Erschließung muss das Gebäude und die Hausanschlussleitungen entsprechend berücksichtigt werden. Einen Auszug aus unseren Bestandsplänen fügen wir diesem Schreiben zu ihrer Kenntnis bei.	Der Hinweis zu den Hausanschlussleitungen wird zur Kenntnis genommen und im späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
15	ASEAG Nicolas Herhadi-Kusumo 0241 1688 3354 Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de Schreiben vom 10.06.2022	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sichergestellt. Die nächstgelegene ÖPNV Verbindung wird durch die Haltestelle „Merkstein Gesamtschule“ auf der Geilenkirchener Straße sichergestellt. Zur besseren Erschließung des Gewerbegebietes, der Gesamtschule und des angrenzenden Wohngebietes wäre es sinnvoll, im Bereich des Knotenpunkts Geilenkirchener Straße (L232) und der K5 eine weitere Bushaltstelle einzurichten.	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.
16	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Behörde Dörte Möller 02429 9400 41 doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de	Es bestehen keine Bedenken. Wald ist nicht betroffen.	Keine Anregungen.
17	Stadt Herzogenrath A 66 - Tiefbau Herbert Haamann 02406 836100 Herbert.Haamann@herzogenrath.de Schreiben vom 10.06.2022	Es bestehen aus der Sicht des Tiefbauamtes keine Bedenken, soweit die Entwässerung des Grundstückes im bestehenden Trennsystem erfolgt und die bestehenden Verkehrsflächen unverändert bleiben.	Kenntnisnahme.
18	Stadt Herzogenrath A 51 – Jugendamt Oliver Krings 02406 81266 Oliver.krings@herzogenrath.de Schreiben vom 13.06.2022	Die Belange der Jugendhilfeplanung sind von diesen Maßnahmen nicht berührt.	Keine Anregungen.
19	Stadt Herzogenrath A 37 - Brandschutzdienststelle Carsten Schütte 02406 836403 Carsten.schütte@herzogenrath.de Schreiben vom 14.06.2022	Wenn die Vorgaben der vorliegenden Planunterlagen eingehalten werden, bestehen keine Bedenken wegen des Brand-schutzes.	Kenntnisnahme.
20	Bezirksregierung Köln Dezernat 53 Immissionsschutz, einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz Axel Heinzkill 0221 147 2541	Hinweis auf die im Plangebiet vorhandene Trafostation im Zusammenhang mit Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung die gem. 26. BImSchV zu beachten ist. Es wird empfohlen die Thematik im weiteren Planverfahren aufzugreifen.	Kenntnisnahme. Gem. § 3 (2) 26. BImSchV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Niederfrequenzanlagen, die nach dem 22. August 2013 errichtet werden, so zu errichten und zu betreiben, dass sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Auf-

	Axel.heinzkill@bezreg-koeln.de Schreiben vom 29.06.2022		enthalt von Menschen bestimmt sind, die im Anhang 1a genannten Grenzwerte nicht überschreiten, wobei Niederfrequenzanlagen mit einer Frequenz von 50 Hertz die Hälfte des in Anhang 1a genannten Grenzwertes der magnetischen Flussdichte nicht überschreiten dürfen. Bestehende Genehmigungen und Planfeststellungsbeschlüsse bleiben unberührt. Zudem ermöglicht die Änderung des Flächennutzungsplanes/ Bebauungsplanes lediglich eine ergänzende Festsetzung zu den bereits genehmigten Einzelhandelssortimenten innerhalb des Plangebietes, schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetischer oder elektromagnetischer Felder zum Schutz der Allgemeinheit sind dadurch nicht zu erwarten.
21	Fernleitungs- Betreibergesellschaft mbH Miriam Seger 06781 206116 planauskunft@fbg.de Schreiben vom 01.07.2022	Hinweis über die Weiterleitung der Anfrage an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.	Kenntnisnahme. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.
22	StädteRegion Aachen S 64 – Mobilität und Klimaschutz Frederic Wentz 0241 533190 Bettina.Tauber@StaedteRegion-Aachen.de Schreiben vom 25.07.2022	Es bestehen keine Bedenken zum allgemeinen Gewässerschutz. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Es bestehen keine Bedenken zum Bodenschutz und zu Altlasten. <u>S 64 – Mobilität und Klimaschutz</u> Es wird auf die Prüfung des Vorhabens im STRIKT verwiesen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Arbeitskreis zum städtereionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) wurde am 06.07.2022 durch die StädteRegion beteiligt. Gegen das Vorhaben wurden innerhalb des AK STRIKT keine Bedenken geäußert. Der regionale Konsens wird unter Beachtung der folgenden Hinweise zum Vorhaben erteilt: <ul style="list-style-type: none"> • <u>Stadt Baesweiler</u> Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen. • <u>Bezirksregierung Köln (Dez. 31 und Dez. 35)</u> Die städtebauliche Zielsetzung der Verlagerung des bisher städtebaulich nicht integrierten ALDI-Marktes vom Standort Am Boscheler Berg wird grundsätzlich begrüßt. Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG erfolgt auf Grundlage des STRIKT-Votums. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage. • <u>IHK Aachen</u> Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung gesehen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung werden nicht erwartet. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung die wohnortnahe Versorgung im Vergleich zum Alt-Standort verbessert. Insofern bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern eine Nachnutzung am Alt-Standort durch

		<p><u>Regionalentwicklung - Klimaschutz</u> Im Rahmen des Abwägungsprozesses zu diesem Bebauungsplan in der Begründung sollte insbesondere ein nachhaltiges Energiekonzept Berücksichtigung finden, in dem die umliegenden Bestandsgebäude gegebenenfalls eingebunden werden.</p> <p><u>Energiekonzept</u> In dem Energiekonzept zu diesem Bebauungsplan sollte insbesondere dargelegt werden, wie das Energieeinsparpotenzial möglichst vollumfänglich ausgeschöpft und der Restenergiebedarf möglichst vollständig aus regenerativen Energien gedeckt werden kann. Die zukünftigen städtebaulichen Anordnungen sollen einen optimalen Einsatz solarthermischer und Photovoltaik Anlagen auf den Dachflächen und gegebenenfalls die solare Nutzung der Wandflächen aufzeigen, um so einen positiven Beitrag zur Energiegenerierung zu ermöglichen.</p> <p>Weitergehend bietet sich die Nutzung von Erd- und Fernwärme sowie die Nutzung von Abwasserwärme aufgrund von räumlichen Gegebenheiten an. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für Anlagen der solaren Energiegewinnung sollte ermöglicht werden, um ein nachhaltiges Energiekonzept zu fördern. Somit können die zukünftigen Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung beziehungsweise Energiegewinnung leisten.</p> <p>Das Potential regenerativer Energien am Standort sowie die technischen Maßnahmen der Erzeugung, Speicherung und Nutzung sollten dargestellt werden.</p> <p>Gegebenenfalls sollte ein Energiekonzept mit verschiedenen Varianten und Szenarien und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit Aussagen zu Bedarfen und Emissionen (Wärme, Kälte, Strom) und den jeweiligen CO₂-Einsparpotenzialen enthalten. Die bestehenden Strukturen sollten innerhalb und außerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden.</p> <p>Aus dem Energiekonzept sollten die Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, insbesondere zu Leitungsrechten und Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB, der Nutzung von erneuerbaren Energien oder Kraft-</p>	<p>Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden kann. Eine entsprechende Zusage steht in den eingereichten Unterlagen.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich die Festsetzung der Sortimente. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert und sind weiterhin zu beachten. Die Entwicklung eines Energiekonzepts ist nicht Bestandteil der Änderung. Im Sinne einer Gleichbehandlung zu den bestehenden baulichen Anlagen im Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet wird von einem zusätzlichen nachhaltigen Energiekonzept Abstand genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich die Festsetzung der Sortimente. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert und sind weiterhin zu beachten. Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik auf den Dachflächen werden außerhalb dieses Änderungsverfahrens abgestimmt und dem Investor nahelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bedarf jedoch keiner zusätzlichen Festsetzung. Der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 ermöglicht bereits im Rahmen von Befreiungen eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich die Festsetzung der Sortimente. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert und sind weiterhin zu beachten. Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik auf den Dachflächen werden außerhalb dieses Änderungsverfahrens abgestimmt und dem Investor nahelegt.</p>
--	--	---	--

		<p>Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB.</p> <p>In Ergänzung sollten Vereinbarungen in den ggfs. Zu schließenden städtebaulichen Verträgen / Erschließungsverträge geschlossen werden. Die Verwendung von Dämmstoffen die aus fossilen Rohstoffen erzeugt werden sollten minimiert oder sogar ausgeschlossen werden. Es sollte der Ausschluss von fossilen Brennstoffen erfolgen.</p> <p><u>Klimarelevante Maßnahmen</u></p> <p>Eine Prüfung der Standortvoraussetzungen einschließlich der lokalklimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten sollte erfolgen, die in einem städtebaulichen Konzept Berücksichtigung finden. Es sollte integriert geplant, also das Gesamtquartier und das Umfeld in den Blick genommen werden. Die Grenzen des Plangebietes sollten dabei keine Entwicklungsgrenzen bilden.</p> <p>Auch weiteren klimaschutzrelevanten Themen wie unbeschattete Platzflächen, Beleuchtung usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden.</p> <p>Niederschlagswasser sollte im Plangebiet belassen und zentrale bzw. besser dezentrale Versickerung um Versickerung zu ermöglichen. Baumscheiben sollten in Verkehrsflächen (auch Stellplatzanlagen) als Rigolen angelegt werden, diese dienen zum einem der Wasserrückhaltung und zum anderen der Baumbewässerung. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sollte in einem begleitenden Muldensystem gesammelt und über die belebte Bodenzone versickert werden.</p> <p>Möglichkeiten zur Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollten mit beachtet und dargestellt werden.</p> <p><u>Dachflächen</u></p> <p>Die nachhaltige Nutzung der Dachflächen im Plangebiet sollte durch eine Hybriddachfestsetzung (Grün- und Solardach) gesichert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des bereits bestehenden und bebauten Sondergebietes bzw. unmittelbar angrenzend zum Gewerbegebiet ermöglicht der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 bereits heute im Bereich des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung bzw. eine max. Höhe von 12,5 m. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich die Festsetzung der Sortimente. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert und sind weiterhin zu beachten. Ein städtebauliches Konzept wurde im Rahmen des Verfahrens des Ursprungsplans III/39 bereits erarbeitet und hat auch weiterhin bestand. Im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung ist daher ein neues städtebauliches Konzept nicht notwendig. Von einer lokalklimatischen und lufthygienischen Prüfung wird im Rahmen der 1. Änderung aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden und bebauten Sonder- bzw. Gewerbegebietes ebenfalls abgesehen.</p> <p>Der Ursprungsplan III/39 setzt bereits für das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet einen ausreichenden Ausgleich fest der auch weiterhin zu beachten gilt.</p> <p>Der Ursprungsplan III/39 setzt bereits für das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet ein Entwässerungskonzept inkl. Regenrückhaltebecken fest. Dieses ist auch weiterhin zu beachten.</p> <p>Innerhalb des bereits bestehenden und bebauten Sondergebietes bzw. unmittelbar angrenzend zum Gewerbegebiet ermöglicht der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 bereits heute im Bereich des</p>
--	--	---	---

		<p>Durch extensive Gründächer wird der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes des zusätzlichen Dachaufbaus positiv beeinflusst und ein besserer Wirkungsgrad wird erzielt.</p> <p><u>Realisierung von Grünflächen</u> Es sollte geprüft werden, ob unter Einhaltung der Funktionalität des Gesamtquartiers der Anteil der zu begrünenden Flächen erhöht und oder die Begrünung (Dachbegrünung) intensiviert werden kann.</p> <p><u>Mobilität und Verkehrsflächen</u> Forderung nach</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestmaß der Flächen für den motorisierten Individualverkehr. - Realisierung von Asphaltflächen und Pflasterflächen in hellen Farbtönen - Nachhaltigen Sharing Konzepten, E-Ladesäulen, komfortable/sichere/großzügige Abstellanlagen für Fahrräder/Pedelecs/Lastenräder und Fahrradanhänger usw. <p><u>Ruhender Verkehr</u> Realisierung jedes vierten Stellplatzes mit einer Baumscheibe</p> <p><u>Art der Nutzung</u> Prüfung der Gebietsfestsetzung, ob die separate Festsetzung Kraftfahrzeughandel sowie Waschanlage überhaupt erfolgen sollte, da es sich hier um Betriebsarten handelt, die durch den Begriff Dienstleistungsbetriebe schon abgedeckt sind. Prüfung, ob Tankstellen mit Shopbetrieb in der heutigen Nutzungskonstellation noch zielführend sind.</p> <p><u>Maß der Nutzung</u> <u>Höhenbezugspunkt</u></p>	<p>Plangebietes eine Bebauung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich die Festsetzung der Sortimente. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert und sind weiterhin zu beachten. Im Sinne einer Gleichbehandlung zu den bestehenden baulichen Anlagen im Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet wird von einer zusätzlichen Festsetzung zur Dachbegrünung abgesehen.</p> <p>Innerhalb des bereits bestehenden, erschlossenen und bebauten Sondergebietes bzw. unmittelbar angrenzend zum Gewerbegebiet ermöglicht der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 bereits heute im Bereich des Plangebietes eine Bebauung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt lediglich die Festsetzung der Sortimente. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert und sind weiterhin zu beachten. Im Sinne einer Gleichbehandlung zu den bestehenden baulichen Anlagen wird von einer zusätzlichen Festsetzung zur Dachbegrünung im Änderungsbereich bzw. einer zusätzlichen Begrünung im sonstigen Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes III/39 abgesehen.</p> <p>Die angesprochenen Flächen für den motorisierten Individualverkehr sowie Asphalt- und Pflasterflächen befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Gleiches gilt für die angesprochenen Konzepte zum Sharing, Ladesäulen, Abstellanlagen für Fahrräder und Co. Im Rahmen zur Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität wird der Hinweis außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens weiter abgestimmt und dem Investor nahegelegt.</p> <p>Der Ursprungsplan III/39 trifft bereits Aussagen zum Umgang mit den Flächen des ruhenden Verkehrs. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Zudem befinden sich die Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb des Änderungsbereiches und sind nicht Teil dieser Änderung.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes III/39 betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimente des großflächigen Einzelhandels um nahversorgungsrelevante Sortimente. Dadurch wird eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplan sollen erhalten bleiben.</p>
--	--	---	--

		<p>Es wird empfohlen einen Höhenbezugspunkt im Plangebiet oder dessen unmittelbaren Umgebung nachträglich aufzunehmen.</p> <p>Empfehlung die Höhenfestsetzung zukünftig in absolute Angaben in m. ü. NHN festzusetzen um hier Eindeutigkeit im Sinne der Rechtsprechung zu erreichen.</p> <p><u>Geschossigkeit</u> Im Urplan wird eine Zweigeschossigkeit bei einer Attikahöhe von 12,5 m festgesetzt. Im Sinne des § 1a BauGB sollte geprüft werden, ob die Festsetzung der Geschossigkeit im weiteren Verfahren nicht entfallen kann (planerische Zurückhaltung), da die Festsetzung der Gebäudehöhe als ausreichend betrachtet wird. Somit könnte bei Erhalt der max. Attikahöhe ein drei- oder viergeschossiges Gebäude realisiert werden.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Änderung der Anforderungen an einem Umweltbericht seit 2009 (Hinzunahme des Schutzgutes Fläche). Empfehlung einen überarbeiteten und ergänzten Umweltbericht mit zum Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu machen.</p> <p>Hinweis: Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Erarbeitung folgender Gutachten empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodengutachten insb. zu den Themen Standfestigkeit, Versickerungsfähigkeit und Altlasten - Entwässerungskonzept, sollte ein Verbleib des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich sein, ist dies im Gutachten zu begründen - Aussage des Kampfmittelräumdienstes über die Unbedenklichkeit <p><u>Stellungnahme aus straßenbaurechtlicher Sicht und aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten</u> Ein verkehrsgutachten soll die Auswirkungen der geänderten Nutzung auf die Kreisstraße 5 und die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes untersuchen. Daraus resultierende Anpassungen an der K5 gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>Die Höhenfestsetzung wird bereits durch den Ursprungsplan III/39 geregelt und ist weiterhin zu beachten. Daher wird von einer Aufnahme des Bezugspunkts in der Planzeichnung abgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimentsfestsetzung. Die Änderung von Aussagen zu den Höhenfestsetzungen ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Höhenfestsetzung wird bereits durch den Ursprungsplan III/39 geregelt und ist weiterhin zu beachten.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimentsfestsetzung. Die übrigen Aussagen des Ursprungsplans III/39 sowie des Umweltberichtes sind auch weiterhin zu beachten. Innerhalb des Änderungsgebietes ist auch heute schon eine Bebauung möglich ohne das Schutzgut Fläche nähergehend zu betrachten. Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimentsfestsetzung. Die übrigen Aussagen des Ursprungsplans III/39 sind auch weiterhin zu beachten. Die angesprochenen Gutachten bzw. Untersuchungen wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan III/39 durchgeführt und beachtet. Innerhalb des Änderungsgebietes ist auch heute schon eine Bebauung möglich. Daher wird dem Hinweis nicht gefolgt.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes III/39 betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimente des großflächigen Einzelhandels um nahversorgungsrelevante Sortimente. Dadurch wird eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplan sind weiterhin zu rechtswirksam. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb eines bereits umgesetzten Sondergebietes sind keine deutlichen Mehrverkehre zu erwarten.</p>
--	--	--	--

		<p>Mittelfristiger Ausbau des straßenbegleitenden Geh-/ Radwegs entlang der Kreisstraße 5 zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch die Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse aus der Zufahrt des Nordsternparks auf die aus Richtung Geilenkirchender Straße (L 232) kommenden Radfahrenden sowie durch eine senkrechte Linienführung auf die bestehende Querungshilfe. Die hierfür benötigten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Darstellung in beigefügter Skizze.</p>	<p>Ein weiterer Ausbau des straßenbegleitenden Geh- und Radwegs an der K 5 / Nordsternpark ist nicht Bestandteil dieser Änderung. Die genannte Fuß- und Radwegeverbindung wurde im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplans III/39 hinreichend untersucht, berücksichtigt und umgesetzt. Aufgrund dessen ist ein weiterer Ausbau der Wege-/ Radverbindung an der Kreisstraße 5/ Nordsternpark nicht vorgesehen. Die in der Skizze dargestellte zusätzliche Radwegeverbindung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und ist nicht Teil dieser Änderung. Der rechtswirksame Bebauungsplans III/39 setzt für den Bereich des skizzierten Radweges ein Regenrückhaltebecken (RRB) fest. Des Weiterem setzt der im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan III/39 erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan ein „Nicht Überbaubares Sondergebiet (SO) RRB mit Strauchpflanzung und Grasfluren“ fest.</p>
--	--	---	--

Bebauungsplan III/39 "Gewerbegebiet Merkstein-Süd", 1. Änderung

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 08.06.2022 bis 23.07.2022 gem. § 3 (1) BauGB von der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregungen und Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.



Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Herzogenrath
Stadtplanung
Postfach 12 80
52112 Herzogwenrath

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 54.02.08/09(167/168/22)/VE/4402
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 23.06.2022

45. FNP-Änderung Merkstein SO Nordsternpark und Bebauungsplan III/ 39, 1. Änderung Merkstein GE Merkstein Süd; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 02.06.2022; Az: A 61-10003-22-27 und A 61-10002-22-27

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Straßenbauverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern sich keine Änderungen im Verkehrsaufkommen ergeben und damit eine Änderung des Knotenpunktes L 232/K5 hervorgerufen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030 0500 0000 0400 5815 BIC: WELADED3333
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.rnl.ve@strassen.nrw.de

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Stadt Herzogenrath
A 61 – Stadtplanung
Frau Krümborg
Postfach 12 80
52112 Herzogenrath

Stadt Herzogenrath				
24. Juni 2022				
A61	X	R	Vb	tR

28.6
27.06.
14

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 HückelhovenIhr Zeichen
A61-10003-22-27
A61-10002-22-27Unser Zeichen
Kr./Hu.
FNP_BP_0551Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-676Telefax
(0 24 33) 444025-649Datum
22.06.2022**Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“
45. Änderung des Flächennutzungsplans „SO Nordsternpark“****Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Frau Krümborg,

zur o. g. Bauleitplanung sowie dem Flächennutzungsplan werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB sowie § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Ferner verweisen wir hierzu auf unsere Schreiben vom 09.07.2007 und 14.11.2007.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Herzogenrath
Frau Krümberg
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<https://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
E-Mail: intus@aachen.ihk.de

**Ihre Mitglieds-/
Debitorennummer**

Mail: bauleitplanung@herzogenrath.de

Aachen,
15. Juni 2022

Bauleitplanung

hier: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

Guten Tag Frau Krümberg,

mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/39 soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von 1.100 qm innerhalb des bestehenden Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ ermöglicht werden. Im Detail lässt der rechtsgültige Bebauungsplan gegenwärtig folgende Nutzungen zu:

- 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

Der Standort liegt im aktuellen Regionalplan, aber auch im Entwurf des neuen Regionalplans innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath liegt der Standort **nicht** innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um eine geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Solche Vorhaben sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW (Ziel 6.5-1) nur in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen sowie innerhalb eines bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichs (Ziel 6.5-2) zulässig. Ausnahmsweise dürfen entsprechende Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ein entsprechender Nachweis ist den Planunterlagen bisher nicht zu entnehmen, allerdings wird ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten gegenwärtig bearbeitet.

Ohne diesen Nachweis widerspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die zwingend zu beachten sind. Insofern ist eine abschließende Beurteilung gegenwärtig noch nicht möglich.

Wir bitten daher darum, uns das Gutachten zur Verfügung zu stellen, um eine abschließende Bewertung der Auswirkungen vornehmen zu können. Um mögliche Fragen zur Berechnungsweise etc. des Gutachters frühzeitig klären zu können, bitten wir um eine Beteiligung außerhalb des förmlichen Planverfahrens.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass das Vorhaben nach dem aktuellen Stand die Aufgreifschwelle des Arbeitskreises zum städtereionalen Einzelhandelskonzept (STRiKT) überschreitet und der Arbeitskreis daher ebenfalls zu beteiligen ist. Nach unserem Kenntnisstand ist dies bisher noch nicht erfolgt - der Arbeitskreis sollte daher zeitnah beteiligt werden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass im weiteren Verfahren rechtlich geprüft werden muss, ob die gewählte Festsetzung des Sondergebiets 3 einer juristischen Überprüfung standhält. Nach unserer Einschätzung ist es bei der gewählten Festsetzung theoretisch vorstellbar, dass einzelne Nutzungen nicht mehr realisierbar wären, nachdem ein Teil der Nutzungen realisiert worden ist. Ein solches Windhundrennen ist allerdings nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.07 vom 3. April 2008) nicht zulässig.

Ebenfalls können die Festsetzungen so interpretiert werden, dass innerhalb des Sondergebiets 3 mehrere Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm am Standort realisiert werden könnten. Dies ist aber im Hinblick auf die zu erwartenden Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens sicherlich nicht erwünscht. Eine Beschränkung auf einen einzelnen Betrieb ist allerdings nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 8.18 vom 17. Oktober 2019) ebenfalls nicht mehr möglich. Insofern ist nach unserer Einschätzung eine dezidierte Aufteilung des Plangebiets in mehrere Einheiten erforderlich.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen



Nils Jagnow
Referatsleiter

Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

07.07.2022

Seite 1 von 1

Stadt Herzogenrath
Dez. III A 61 Stadtplanung
Frau Krümborg
Rathausplatz 1

Aktenzeichen

52134 Herzogenrath

(bei Antwort bitte angeben)

Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung ‚Gewerbegebiet Merkstein-Süd‘

Sachbearbeiter

Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34436

Fax 0241/9577-34405

E-Mail

Ute.Zimutta

@polizei.nrw.de

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Dienstgebäude

Trierer Straße 501

52078 Aachen

Städtebauliche Kriminalprävention - Stellungnahme

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien

15, 25, 35, 55, 65 und 66

Haltestelle

Königsberger Straße

Polizeipräsidium

Sehr geehrte Frau Krümborg,
sehr geehrte Damen und Herren,

durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 soll die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich gesichert werden.

Anliegende *Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention - Gewerbe* - wird zur Kenntnis und weiteren Verwendung übersandt.

Lieferanschrift

Trierer Straße 501

52078 Aachen

Telefon 0241/9577-0

Fax 0241/9577-20555

poststelle.aachen@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/aachen

Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.

Zahlungen an

Landeshauptkasse Düsseldorf

Helaba

IBAN

DE27 3005 0000 0004 0047 19

BIC

WELADED3333

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

- Zimutta -

Checkliste für die städtebauliche Kriminalprävention

- Gewerbe -

1. Umfeld

1.1 Grün- Frei- und überbaubare Flächen

- Herstellen von guter und ausreichender Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.
- Berücksichtigung eines ausreichenden Pflanzabstandes zu Wegen und Beleuchtung sowie die Vorgabe der Pflanzhöhe bei Hecken und Büschen von höchstens ca. 80 cm und mindestens 2 Metern Stammlänge bei Bäumen.
- Grundstückseinfriedungen/Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten.
- Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.
- Einen Bürobereich möglichst zur Straße hin ausrichten, um die Einsehbarkeit der Straße vom Gebäude aus zu ermöglichen.

Einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung des Zuganges zum Gebäudeeingang berücksichtigen.

1.2 Stellflächen für PKW und Zweiräder

- Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte öffentliche Parkplätze schaffen.
- Einstellplätze möglichst auf den Grundstücken planen – Sammelparkflächen vermeiden.
- Abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermeiden.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

- Gute Beleuchtung des Verkehrsraumes.
- Erschließung möglichst über Stichstraßen.
- Öffnung von Sackgassen für Fuß- und Radwege

3. Infrastruktur

- Anbindung des Gewerbegebietes an Bundesautobahnen oder Schnellstraßen.
- Überprüfung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes mit Kraftfahrzeugen über zielführende, sog. Wirtschaftswege.

Prüfung der Zulassung von Dienst- und Betriebswohnungen zur Steigerung der sozialen Kontrolle auch außerhalb der Dienst- und Betriebszeiten.

4. Einbruchschutz

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden:

SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Tel.: 0241 / 9577 – 34401 oder per E-Mail kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de

Anhand nachfolgender Literatur wurde diese Checkliste erstellt

- Städtebau und Kriminalprävention – Herausgeber: Programm polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ProPK) 2003
- Städtebau und Kriminalprävention Rheinland-Pfalz – Herausgeber: LKA Rheinland-Pfalz 2002
- Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen für Neubaugebiete im ländlichen Raum – Herausgeber/in: Stadt Detmold, Gleichstellungsbeauftragte; Der Landrat als Kreispolizeibehörde
- Dokumentation der Fachtagung am 10.03.2005 – Herausgeber: Landespräventionsrat NRW

Landwirtschaftskammer NRW · Rütger-von-Scheven-Str. 44 · 52349 Düren

Stadt Herzogenrath
Dezernat III A 61 Stadtplanung
Frau Krümborg
Postfach 1280
52112 Herzogenrath

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Dominik Wirtz

Durchwahl: -15

Fax : -66

Mail : dominik.wirtz@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: A 61-10002-22-27

vom: 02.06.2022

22-101_Stadt_Herzogenrath_Bebauungsplan III-39_1_Änd. Gewerbegebiet
Merkstein-Süd.docx

Düren 19.07.2022

Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

(1) BauG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Krümborg,

gegen die oben genannte Planung der Stadt Herzogenrath bestehen seitens der
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen; keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dominik Wirtz



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Herzogenrath
Stadtentwicklung und Umwelt
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Nur per E-Mail natascha.kruemberg@herzogenrath.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / K-III-0649-22	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	baludbwtoeb@bundeswehr.org	23.06.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF BBP Nr. III/39-1.Änderung Gewerbegebiet Merkstein-Süd
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB
BEZUG Ihr Schreiben vom 02.06.2022 - Ihr Zeichen: A61-10002-22-27

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 55045463
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

G. Schmidt

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.deStadt Herzogenrath
Dezernat III - A 61 Stadtplanung
Natascha Krümborg
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrathzuständig Ramona Kligge
Durchwahl 0201/3659-310

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
A 61-10003-22-27	02.06.2022	PLEdoc	20220602167	22.07.2022

45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordsternpark" der Stadt Herzogenrath; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Legende	
	Pipeline
	Trasse GasLINE
	Stromkabel OGE
	Nachrichtentechnik OGE
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

■ ■ ■ 25 m

(c) NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI

 Gladbecker Str. 404 45326 Essen	
Ein Unternehmen der OGE	
Vorgang:	20220602167
Erstellt:	22.07.2022
Lage:	3, Am Boscheler Berg, 52134, Herzogenrath

08.07.

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Stadt Herzogenrath
Dezernat III
Postfach 1280
52112Herzogenrath

Stadt Herzogenrath				
05. Juli 2022				
A61	X	R	Vb	tR

Ihre Zeichen A 61-10002-22-27
Ihre Nachricht 02.06.2022
Unsere Zeichen B-I-D/An 2022-TÖB-0680
Name Herr Anke
Telefon +49 231 91291-6431
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail leitungsaskunft
@thyssengas.com

Dortmund, 1. Juli 2022

Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 02.06.2022 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

**Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift:
Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund**

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

i. V. Anke
i. V. Anke

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender)
Jörg Kamphaus

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 2908 00
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635

Von: Michaela Gude-Starke
An: Krüenberg, Natascha
CC: Strehle, Isabel; Günther, Wolfram
Datum: 21.07.2022 13:20
Betreff: FNP-Änderung und die 1. Änderung des Bebauungsplans III/39

Sehr geehrte Frau Kruenberg,

die von Ihnen vorgestellte FNP-Änderung und 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 erfolgt aufgrund des bisherigen Ausschlusses von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im bestehenden Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich der 45. Änderung liegt innerhalb der rechtswirksamen 19.FNP-Änderung GE Merkstein-Süd. (SO für großflächigen Einzelhandel, max. 1300 m² für nicht-zentren - und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment). Durch die Änderung wird zukünftig eine max. Verkaufsfläche von 1100 m² und min 90% nahversorgungsrelevantes Sortiment als Kernsortiment zulässig. Vorgesehen ist hier die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Stärkung der Nahversorgung u.a. 275 entstandenen / entstehenden Wohneinheiten innerhalb des Bebauungsplans III/31 - An der Herrenstraß-. Die Beteiligung der Stadt Aachen hierzu erfolgte gem. §4(2) im April 2018 bei der die Stadt Aachen keine Bedenken gegen die Planung ausgesprochen hat.

Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Aachen bestehen zum o.g. Verfahren, unter Berücksichtigung der dargelegten Änderungen (45. FNP-Änderung/ 1.Änderung BPlan), keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Michaela Gude-Starke

Stadt Aachen
FB 61 Fachbereich für Stadtentwickg, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
FB 61/100 vorbereitende Bauleitplanung

Verwaltungsgebäude am Maschiertor
Lagerhausstraße 20

52 064 Aachen

Telefon: 0241 - 432 6116
Telefax: 0241 - 432 6199
e-mail: Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de



Gemeente Kerkrade

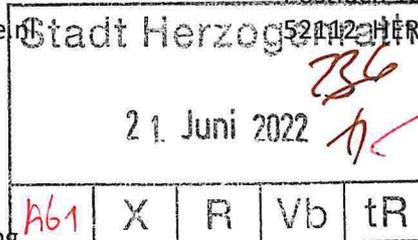
Domein Bestuur

Bezoekadres:
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Telefoonnummer: 14 045
E-mail: gemeentehuis@kerkrade.nl

AAN:
Stadt Herzogenrath
Postfach 1280
52112 HERZOGENRATH

Uw kenmerk: A 61-10002-22-27
Uw brief van: 02/06/2022

Ons kenmerk: 22i0028665
Onderwerp: Ontvangstbevestiging



Datum: 10/06/2022

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Kerkrade heeft op 10/06/2022 uw brief / e-mail ontvangen inzake Bebouwingsplan III/39 - eerste verandering "Gewerbegebiet Merkstein-Süd".

Registratie:

In onze postregistratie hebben wij uw brief /e-mail geboekt onder nummer: 22i0028665. Als u contact met ons wilt opnemen over de afhandeling of beantwoording ervan, verwijs dan altijd naar dit registratienummer. Wij kunnen dan gemakkelijk terugvinden waar uw contact over gaat.

Beantwoording:

Uw poststuk sturen wij door naar de behandelende ambtenaar of afdeling. U zult zo spoedig mogelijk bericht ontvangen dan wel geïnformeerd worden over de afhandeling van uw brief.

Vragen?

Voor tussentijdse informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Kerkrade, telefonisch te bereiken onder nummer 14 045.

Gemeente Kerkrade
Cluster Documentaire Informatievoorziening en Archief.

Postbus 600, 6460 AP Kerkrade
Telefoon 045 - 5676767
Telefax 045 - 5676395

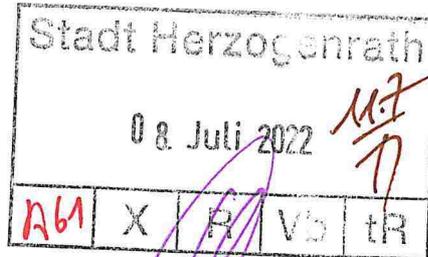
IBAN NL49 BNGH 0285004484
BIC BNGHNL2G





Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Stadt Herzogenrath
Postfach 1280
52112 Herzogenrath



Ihr Zeichen
A 61-10003-22-27

Ihre Nachricht vom
02.06.2022

Unser Zeichen
4.02-(Hop/NZ) 20624

Kontakt
Arno Hoppmann
4.02 Stabsstelle Flussgebiets- und
Investitionsmanagement

T: +49 2421 494-1312
F: +49 2421 494-99-1312

M: arno.hoppmann@wver.de

Datum
04.07.2022

Seite
| 1

Bebauungsplan 111/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merksteinsüd" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordsternpark"
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Arno Hoppmann
Stabsstellenleiter

BUND NRW e.V.
(Kreisgruppe Aachen-Land)
Udo Thorwesten
Schnitzelgasse 74
52499 Baesweiler
Telefon: 0177 3320807
Mail: udo.thor@online.de
Datum: 20.06.2022

**Stadt Herzogenrath
A 61 Stadtplanung
Frau Krümborg
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath**

- Ihr Schreiben an: Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen, vom 23.05.2022, AZ.: A 61-10000-22-43
- **Stellungnahme des BUND-Landesverbands NRW zur 1. Änderung des Bebauungsplan I/56 „Bicherouxstraße“, Az. Landesbüro der Naturschutzverbände: AC-122/17**

Guten Tag Frau Krümborg,

namens und in Vollmacht des anerkannten Naturschutzverbands Bund für Umwelt und Naturschutz NRW e.V. (BUND)/- Landesverband NRW- nehme ich zur o.g. Planung wie folgt Stellung:

ALLGEMEIN:

Die Stadt Herzogenrath möchte durch die Änderung des Bebauungsplanes eine größere Gebäudehöhe als bisher auch im vorderen Bereich ermöglichen. Der Änderungsbereich liegt im offenen Talraum der Wurm.

KLIMA:

Im Hinblick auf die bereits bestehende Auflage im bestehenden Bebauungsplan I/56 ist bereits eine Dachbegrünung vorgesehen. Ich gehe davon aus, dass dies auch weiter so bestehen bleibt. Im Hinblick auf die aktuelle Situation im Energiesektor fordern wir zusätzlich in dieser sonnenexponierten Lage die zusätzliche Nutzung der Flachdach-, bzw. flachgeneigten Dachflächen für Fotothermie zu nutzen. Dies bedeutet eine ganzjährige Sonnennutzung zur Erzeugung von Wärme und Strom.

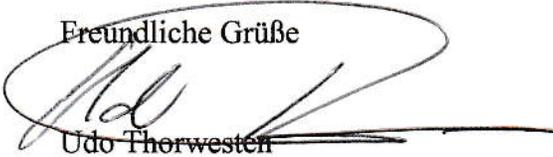
BEPFLANZUNG nicht bebauter Flächen:

Bei der Auswahl von Gehölzen und Stauden sind heimische Sorten zu wählen und sommerblühende Stauden zu wählen, die für Insekten wichtige Nahrung bieten.

HINWEIS:

Bitte übermitteln Sie Ihre Entscheidung im Verfahren den anerkannten Naturschutzverbänden und dem Landesbüro der Naturschutzverbände NRW. Das Landesbüro ist zur Entgegennahme dieser Entscheidung durch die anerkannten Naturschutzverbände bevollmächtigt.

Freundliche Grüße



Udo Thorwesten

Rebecca Yogeshwar - Wtrlt: Aktenzeichen: A 61-10002-22-27 Ihre Nachricht vom 02.06.2022 BP III 39 - 1. Änderung Gewerbegebiet Merkstein Süd Herzogenrath

Von: Bauleitplanung
An: Rebecca Yogeshwar
Datum: 27.06.2022 13:39
Betreff: Wtrlt: Aktenzeichen: A 61-10002-22-27 Ihre Nachricht vom 02.06.2022 BP III 39 - 1. Änderung Gewerbegebiet Merkstein Süd Herzogenrath

>>> "Maassen, Helmut" <helmut.maassen@westnetz.de> 27.06.2022 13:22 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Herzogenrath bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Helmut Maaßen

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Westliches Rheinland
Netzplanung
Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren
T [+49\(0\)2421/47-2920](tel:+49(0)2421/47-2920)
M [+49\(0\)172/201 8509](tel:+49(0)172/201 8509)
F [+49\(0\)2421/47-2034](tel:+49(0)2421/47-2034)
mailto: helmut.maassen@westnetz.de

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Patrick Wittenberg
Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
HandelsregisterNr. HRB 30872
USt-IdNr. DE325265170

Von: Bauleitplanung

An: Natascha Krümborg

Datum: 01.07.2022 10:33

Betreff: Writ: Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ / 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“

Anlagen: Bestandspläne GWS.pdf

>>> "Rauch, Michael" <Michael.Rauch@enwor.de> 01.07.2022 10:28 >>>

Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes sowie die 45. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes mit dem Ziel die im Sondergebiet möglichen großflächigen Verkaufsflächen um nahversorgungs- und zentrumrelevante Sortimente zu ergänzen, um einen Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich zu sichern, bestehen unsererseits aus versorgungstechnischer Sicht keine Bedenken. Auf der Parzelle 807 befindet sich ein Versorgungsgebäude des Fachmarktes OBI. Das Gebäude verfügt über Hausanschlüsse (Gas, Strom und Wasser). Bei der geplanten Erschließung muss das Gebäude und die Hausanschlussleitungen entsprechend berücksichtigt werden. Einen Auszug aus unseren Bestandsplänen fügen wir diesem Schreiben zu ihrer Kenntnis bei.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Michael Rauch

T-DP Planung / Liegenschaften

enwor – energie & wasser vor ort GmbH

Kaiserstraße 100

52134 Herzogenrath

Tel.: +49 24 07 / 579 – 3148

michael.rauch@enwor.de

-

www.facebook.com/enworGmbH

www.enwor.de



[Wegbeschreibung](#)

enwor - energie & wasser vor ort GmbH

Kaiserstraße 100

52134 Herzogenrath

Sitz der Gesellschaft: Herzogenrath

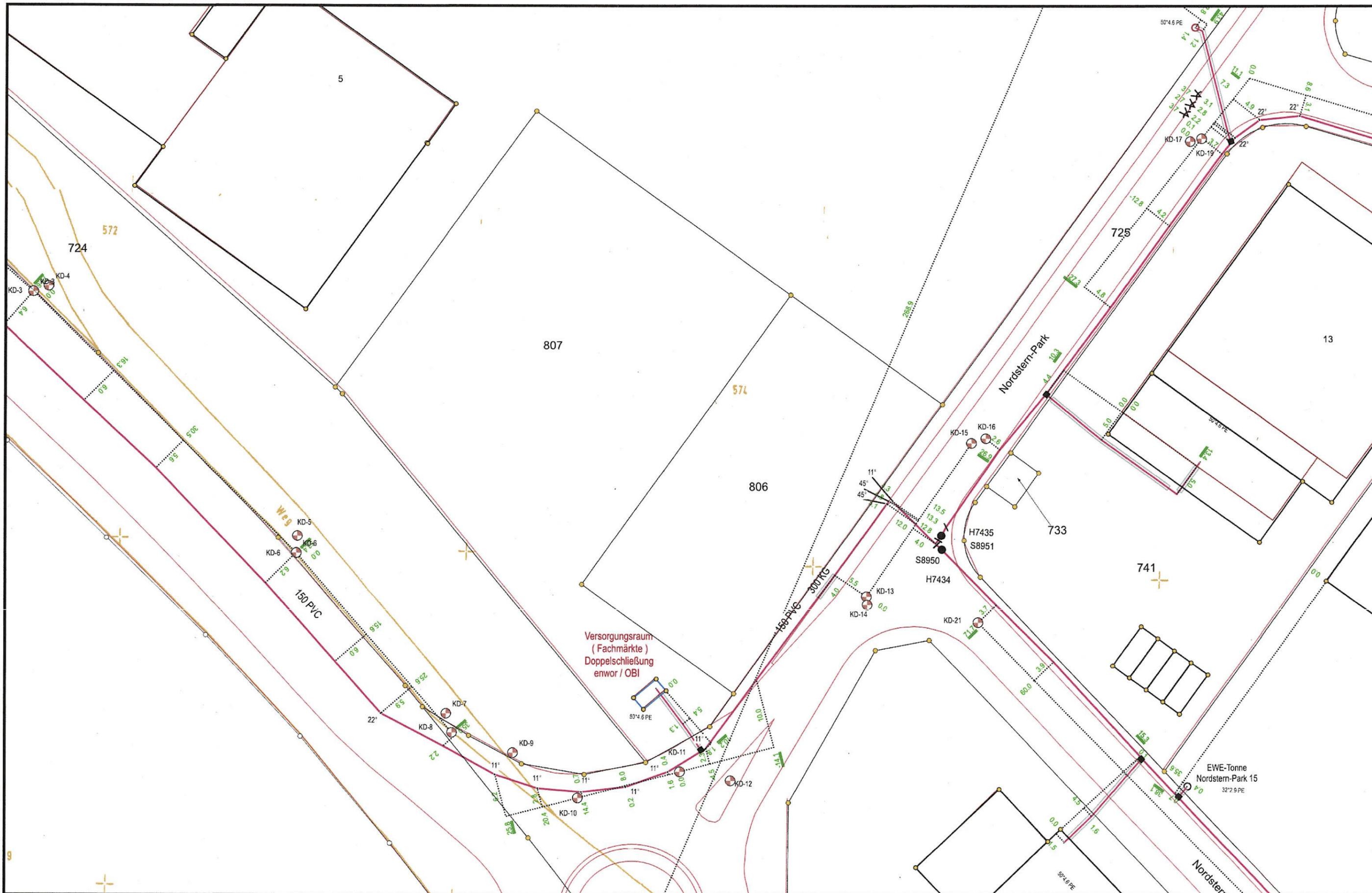
Handelsregister Aachen - HRB 971

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Städteregionsrat Dr. Tim Grüttemeier

Geschäftsführer: Prof. Dr. Axel Thomas (Vors.), Dr. Stephan Nahrath

USt-IdNr: DE 121 742 832

Steuernummer: 202/5771/1276



Versorgungsraum
(Fachmärkte)
Doppelschließung
enwor / OBI

Achtung!
Die Lage des teilweise vorhandenen
Steuerkabels bitte beachten
Hinweis!
keine Maßentnahme/Maßangaben unverbindlich

enwor - energie und wasser vor ort GmbH		Wasser	
	Planwerk: Liegenschaftskarte (ALKIS)	Wasser (in Be...	
	Maßstab: 1 : 500		
	Datum: 30.06.2022		
	Ersteller: Rauch, Michael		
		Seite: 1 / 1	



Achtung!
 Die Lage des teilweise vorhandenen Steuerkabels bitte beachten
 Hinweis!
 keine Maßentnahme/Maßangaben unverbindlich

enwor - energie und wasser vor ort GmbH		<i>Gas</i>	
	Planwerk:	Liegenschaftskarte (ALKIS), Gas (in Betrieb)	
	Maßstab:	1 : 500	
	Datum:	30.06.2022	
	Ersteller:	Rauch, Michael	
			Seite: 1 / 1

Von: Bauleitplanung

An: Natascha Krümborg

Datum: 10.06.2022 12:03

Betreff: Wtrlt: Herzogenrath: Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"

>>> "Herhadi-Kusumo, Nicolas (ASEAG)" <Nicolas.Herhadi-Kusumo@Aseag.de> 10.06.2022 12:01 >>>

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 02.06.2022

Sehr geehrte Frau Krümborg,
gegen die erst Änderung des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Haltestelle „Merkstein Gesamtschule“ auf der Geilenkirchener Straße zurzeit sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Herzogenrath, Aachen bzw. in Richtung Alsdorf und Übach-Palenberg. Demnach liegt die nächste Bushaltestelle in einem Umkreis von 400m. Die Haltestellen sind aktuell in 500m bis 600m fußläufig zu erreichen. Zu besseren Erschließung des Gewerbegebietes, der Gesamtschule und des angrenzenden Wohngebietes wäre es daher sinnvoll im Bereich des Knotenpunkts Geilenkirchener Straße (L232) und der K5eine weitere Bushaltestelle einzurichten.

Freundliche Grüße

i.A. Nicolas Herhadi-Kusumo (M.Sc.)

Betriebsplanung/ Verkehrstechnik und Infrastruktur [ASEAG, BPBT]

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen

E-Mail: Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de | Telefon: 0241 1688-3354

Besuchen Sie uns auf aseag.de, [Instagram](https://www.instagram.com/aseag_de) oder [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/aseag).

Sitz der Gesellschaft: Aachen | Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Ritzau | Vorstand: Michael Carmincke

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie auf www.aseag.de/datenschutz

Von: Bauleitplanung

An: Natascha Krümborg

Datum: 13.06.2022 10:33

Betreff: Wtrlt: 45. Änderung FNP "SO Nordsternpark" | Bebauungsplan III/39 1. Änderung

>>> Möller, Dörte <Doerte.Moeller@wald-und-holz.nrw.de> 13.06.2022 10:31 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 45. Änderung des FNP "SO Nordsternpark" sowie die 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" des Bebauungsplans III/39 bestehen seitens des Regionalforstamts Rureifel-Jülicher Börde als untere Forstbehörde keine Bedenken. Wald ist nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dörte Möller

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde

Fachgebiet Hoheit

Kirchstr. 2

52393 Hürtgenwald

Telefon: 02429-9400-41

Fax: 02429-9400-85

Email: doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de

www.wald-und-holz.nrw.de

www.facebook.com/WaldundHolzNRW

www.twitter.com/WaldundHolzNRW

Von: Herbert Haamann
An: Krümberg, Natascha
CC: Cordes, Juergen; Ruthmann, Juergen
Datum: 10.06.2022 10:36
Betreff: 1. Änderung B-Plan III-39
Anlagen: Bebauungsplan III-39 1. Änderung Gewerbe. Merkstein-Süd.pdf

Guten Tag Frau Krümberg,

gegen die 1. Änderung des o.g. B-Planes bestehen aus der Sicht des Tiefbauamtes keine Bedenken, soweit die Entwässerung des Grundstückes im bestehenden Trennsystem erfolgt und die bestehenden Verkehrsflächen unverändert bleiben.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A. Dipl.-Ing. Herbert Haamann
Stadt Herzogenrath
Rathausplatz 1
A 66 - Tiefbau
Amtsleiter

Tel.: 02406 836 100

Dez. II
A 51 – Oliver Krings

13.06.2022

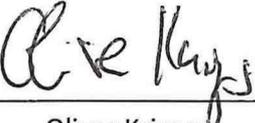
Dez. III
A 61 – Frau Krümborg

**45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“
Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB;
A 61-10002-22-27 und A 61-10003-22-27
hier: Ihre Schreiben vom 02.06.2022**

Sehr geehrte Frau Krümborg,

Die Belange der Jugendhilfeplanung sind von diesen Maßnahmen nicht berührt.



Oliver Krings
(Amtsleiter)

14.06.2022

Amt 61 Stadtplanungsamt
z.Hd. Fr. Krümborg

im Hause

Betreff: - 45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordsternpark"
- Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein Süd“

Hier: Stellungnahme bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der ausschließlichen Erweiterung der Zulässigkeit einer Verkaufsfläche von 1100m² für nahversorgungsrelevante Sortimente im bestehenden Plangebiet (Gewerbenutzung), bestehen keine Bedenken wegen des Brandschutzes wenn die Vorgaben der mir vorliegenden Planunterlagen eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



C. Schütte

Von: "Heinzkill, Axel" <axel.heinzkill@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "natascha.kruemberg@herzogenrath.de" <natascha.kruemberg@herzogenrath.de>
CC: Pleiß, Norbert <norbert.pleiss@bezreg-koeln.nrw.de>
Datum: 29.06.2022 13:39
Betreff: 45. FNP-Änderung sowie 1. Änderung des Bebauungsplans III/39

Sehr geehrte Frau Krümborg,

mit Schreiben vom 02.06.2022 (Az A 61-10002-22-27) hatten Sie uns gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Planverfahren beteiligt und uns Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, das bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Trafostation (ich vermute das es sich gem. Planzeichnung um eine solche handelt) im Zusammenhang mit Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung die 26. BImSchV zu beachten ist. Ich empfehle die Thematik im weiteren Planverfahren aufzugreifen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Axel Heinzkill

Bezirksregierung Köln
Dezernat 53 - Immissionsschutz, einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 221 - 147 - 2541
Telefax: + 49 221 - 147 - 3185 oder - 2898
E-Mail: axel.heinzkill@bezreg-koeln.nrw.de

<https://www.bezreg-koeln.nrw.de/>

<https://twitter.com/BezRegKoeln>

<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Von: "Seger, Miriam" <miriam.seger@fbg.de>

An: "natascha.kruemberg@herzogenrath.de" <natascha.kruemberg@herzogenrath.de>

Datum: 01.07.2022 11:48

Betreff: 7/00/N43172/22 - Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"

Ihr Schreiben vom 02.06.2022 Az.: A 61-10002-22-27

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I3 TÖB
Fontainengraben 200
53123 Bonn.
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Mit freundlichen Grüßen

Das Schreiben ist maschinell erzeugt und trägt daher keine Unterschrift

FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH



Hohlstr. 12
55743 Idar-Oberstein
Tel.: 06781-206116
E-Mail: planauskunft@fbg.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Ministerialrätin Marion Zekom

Geschäftsführer: Ministerialrat Dipl.-Ing. Horst Saal

Sitz der Gesellschaft: Bonn, Eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157



StädteRegion Aachen · 52090 Aachen
Stadt Herzogenrath
Dezernat III A 61 Stadtplanung
Frau Natascha Krümborg
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Der Städteregionsrat

S 64 – Mobilität und Klimaschutz

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 3586

Telefax
0241 / 5198 - 83586

E-Mail
Bettina.Tauber@
StaedteRegion-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Tauber

Raum
F426

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
S64/2022/046

Datum
25.07.2022

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedtereion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 04
BIC AACSD33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 06
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37,
51, 54, SB 63 bis Haltestelle
Normaluhr. Ca. 5 Minuten
Fußweg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur
StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise
unter www.staedtereion-aachen.de/eZugang

Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" Ihr Schreiben vom 08.06.2022

Sehr geehrte Frau Krümborg,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bayle unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7057 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung bestehen gegenüber der Änderung des Bebauungsplans III/39 keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Schick unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7029 zur Verfügung.

Bodenschutz und Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7048 zur Verfügung.

S 64 – Mobilität und Klimaschutz

Einzelhandel:

Die Stadt Herzogenrath wird gebeten zu prüfen, ob die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters STRIKT-Relevanz aufweist (siehe STRIKT, Aufgreifschwelle, Standortkategorie, Kernsortiment S. 43). Für Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche unterhalb der Aufgreifschwelle wird ein regionaler Konsens angenommen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Drossard unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2474 zur Verfügung.

Regionalentwicklung:

1. Klimaschutz

Allgemeine Anregung zum Klimaschutz

Die Stabsstelle 64 Mobilität und Klimaschutz verweist auf die Wichtigkeit der möglichst frühzeitigen Einbeziehung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung.

Vor dem Hintergrund der globalen Erderwärmung und der damit verbundenen Notwendigkeit einer klimaneutralen Stadtentwicklung, soll der Abwägungsprozess dieses Bebauungsplanes möglichst dem Ziel einer klimagerechten und somit schonenden Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verfolgen. Daher sollte im Rahmen des Abwägungsprozesses zu diesem Bebauungsplan in der Begründung ein ausführliches Kapitel zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen werden. Hierbei sollte insbesondere ein nachhaltiges Energiekonzept Berücksichtigung finden, in dem die umliegenden Bestandsgebäude gegebenenfalls eingebunden werden.

Energiekonzept

In dem Energiekonzept zu diesem Bebauungsplan sollte insbesondere dargelegt werden, wie das Energieeinsparpotenzial möglichst vollumfänglich ausgeschöpft und der Restenergiebedarf möglichst vollständig aus regenerativen Energien gedeckt werden kann. Die zukünftigen städtebaulichen Anordnungen sollen einen optimalen Einsatz von solarthermischen und Photovoltaik Anlagen auf den Dachflächen und gegebenenfalls die solare Nutzung der Wandflächen aufzeigen, um so einen positiven Beitrag zur Energiegenerierung zu ermöglichen.

Bei der Prüfung von energetischen Potenzialen bietet sich neben der erwähnten möglichen Nutzung solarer Energien weitergehend Erd- und Fernwärme sowie die Nutzung von Abwasserwärme aufgrund von räumlichen Gegebenheiten an. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für Anlagen der solaren Energiegewinnung sollte ermöglicht werden um ein nachhaltiges Energiekonzept zu fördern. Somit können die zukünftigen Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung beziehungsweise Energiegewinnung leisten.

Das Potenzial regenerativer Energien am Standort sowie die technischen Maßnahmen der Erzeugung, Speicherung und Nutzung sollten dargestellt werden.

Gegebenenfalls sollte ein Energiekonzept mit verschiedenen Varianten und Szenarien und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit Aussagen zu Bedarfen und Emissionen (Wärme, Kälte, Strom) und den jeweiligen CO₂-Einsparpotenzialen enthalten. Die bestehenden Strukturen sollten innerhalb und außerhalb des Plangebietes berücksichtigt finden.

Aus dem Energiekonzept sollten die Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, insbesondere zu Leitungsrechten und Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, der Nutzung von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b

BauGB. In Ergänzung sollten Vereinbarungen in den gegebenenfalls zu schließenden städtebaulichen Verträgen / Erschließungsverträge geschlossen werden. Die Verwendung von Dämmstoffen die aus fossilen Rohstoffen erzeugt werden sollte minimiert oder sogar ausgeschlossen werden. Es sollte der Ausschluss von fossilen Brennstoffen erfolgen.

Klimarelevante Maßnahmen

Es sollte eine Prüfung der Standortvoraussetzungen einschließlich der lokalklimatischen und luft-hygienischen Gegebenheiten erfolgen, die in einem städtebaulichen Konzept Berücksichtigung finden. Es sollte integriert geplant, also das Gesamtquartier und das Umfeld in den Blick genommen werden. Die Grenzen des Plangebietes sollten dabei keine Entwicklungsgrenzen bilden.

Auch weiteren klimaschutzrelevanten Themen wie unbeschattete Platzflächen, Beleuchtung usw. sollten im Rahmen des Abwägungsprozesses Berücksichtigung finden.

Ziel sollte sein, dass Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und zentrale beziehungsweise besser dezentrale Versickerungen zu ermöglichen (Thema Schwammstadt). Hierzu sollten Baumscheiben in Verkehrsflächen (auch Stellplatzanlagen) als Rigolen angelegt werden, diese dienen zum einem der Wasserrückhaltung und zum anderen der Baumbewässerung. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sollte in einem begleitenden Muldensystem gesammelt und über die belebte Bodenzone versickert werden.

Möglichkeiten zur Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollten mit beachtet und dargestellt werden.

Dachflächen

Die nachhaltige Nutzung der Dachflächen im Plangebiet sollte durch eine Hybriddachfestsetzung (Grün- und Solardach) gesichert werden.

Durch extensive Gründächer wird der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes einerseits aufgrund des zusätzlichen Dachaufbaus positiv beeinflusst und andererseits wird einer Aufheizung der Dachflächen entgegengewirkt, wodurch sich die Photovoltaikanlagen nicht so stark erhitzen und dadurch einen besseren Wirkungsgrad erzielen.

Weitergehend wird dem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht (mindestens 12 cm) entgegengewirkt, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.

Des Weiteren kann durch die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften der extensiven Dachbegrünung das Mikroklima positiv beeinflusst werden.

Realisierung von Grünflächen

In der weiteren Detailierung der Planung sollte geprüft werden, ob unter Einhaltung der Funktionalität des Gesamtquartiers der Anteil der zu begrünenden Flächen erhöht und / oder die Begrünung (Dachbegrünung) intensiviert (intensiv statt extensiv) werden kann. Dies wäre aus Klimaschutzgründen sinnvoll.

Mobilität / Verkehrsflächen

Die Flächen für den motorisierten Individualverkehr sollten auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Asphaltflächen sollten mit Aufheller und Pflasterflächen in hellen Farbtönen realisiert werden. Weitergehend wird angeregt, im weiteren Prozess Voraussetzungen zu schaffen, damit die Mobilität möglichst nachhaltig gestaltet werden kann, durch Beachtung von nachhaltigen Sharing Konzepten, E-Ladesäulen sowie komfortablen, sicheren und großzügigen Abstellanlagen für Fahrräder / Pedelecs sowie Lastenräder und Fahrradanhänger usw.

Darüber hinaus sollten die Vorgaben und Empfehlungen des Nahverkehrsplanes der StädteRegion Aachen berücksichtigt werden.

Ruhender Verkehr

Zur Minimierung des Wärmeinseleffektes sollte nach jedem vierten Stellplatz eine Baumscheibe realisiert werden. Die Baumscheibe sollte mindestens die Größe einer Stellplatzfläche aufweisen

2. Anmerkungen zum vorliegenden Plankonzept

Art der Nutzung

Es wird, parallel zur Stellungnahme der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, angeregt, die Gebietsfestsetzung, die im Rahmen der 1. Änderung erfolgt, zu prüfen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die separate Festsetzung Kraftfahrzeughandel sowie Waschanlage überhaupt erfolgen sollte, da es sich hier um Betriebsarten handelt, die durch den Begriff Dienstleistungsbetriebe schon abgedeckt sind. Weitergehend sollte geprüft werden, ob Tankstellen mit Shopbetrieb in der heutigen Nutzungskonstellation noch zielführend sind.

Maß der Nutzung

Höhenbezugspunkt

Die Höhenentwicklung erfolgt auf Basis eines Bezugspunktes der in der Planzeichnung zur frühzeitigen Beteiligung nicht enthalten ist. Es wird empfohlen einen Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel etc.) im Plangebiet oder dessen unmittelbaren Umgebung nachrichtlich aufzunehmen.

Weitergehend wird empfohlen die Höhenfestsetzungen zukünftig in absolute Angaben in m ü. NHN festzusetzen um hier Eindeutigkeit im Sinne der Rechtsprechung zu erreichen.

Geschossigkeit

Im Urplan wird eine Zweigeschossigkeit bei einer Attikahöhe von 12,5 m festgesetzt. Im Sinne des § 1a BauGB (Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...) sollte geprüft werden ob die Festsetzung der Geschossigkeit im weiteren Verfahren nicht entfallen kann (planerische Zurückhaltung), da die Festsetzung der Gebäudehöhe als ausreichend betrachtet wird. Somit könnte bei Erhalt der maximalen Attikahöhe ein drei- oder viergeschossiges Gebäude realisiert werden.

Umweltbericht

Da sich die Anforderungen an einen Umweltbericht seit 2009 geändert haben, nicht zuletzt durch die Hinzunahme des Schutzgutes Fläche, wird empfohlen, einen überarbeiteten und ergänzten Umweltbericht mit zum Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 zu machen.

3. Hinweise

Nach aktueller Einschätzung der Städteregion Aachen wird aus Gründen der Rechtssicherheit insbesondere die Erarbeitung folgender Gutachten im weiteren Abwägungsprozess empfohlen, sofern diese Gutachten nicht schon im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstellt wurden und noch Anwendung finden können:

- Bodengutachten welches insbesondere die Themen Standfestigkeit, Versickerungsfähigkeit und Altlasten betrachtet.
- Entwässerungskonzept, sollte ein Verbleib des Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich sein, ist dies in diesem Gutachten zu begründen.
- Eine Aussage des Kampfmittelräumdienst über die Unbedenklichkeit.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Schulz unter der Tel.-Nr. 0241/5198-6402 zur Verfügung.

Stellungnahme aus straßenbaurechtlicher Sicht und aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten:

In einem Verkehrsgutachten sind die verkehrlichen Auswirkungen der geänderten Nutzung auf die Kreisstraße 5 zu untersuchen und die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes zu überprüfen. Daraus resultierende Anpassungen an der K 5 gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Mittelfristig besteht der Bedarf, den straßenbegleitenden Geh-/Radweg entlang der Kreisstraße 5 auszubauen. Hierzu gehört u.a. die Verbesserung der Verkehrssicherheit durch die Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse aus der Zufahrt des Nordsternparks auf die aus Richtung Geilenkirchener Straße (L 232) kommenden Radfahrenden sowie durch eine senkrechte Linienführung auf die bestehende Querungshilfe. Die hierfür benötigten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und im Bebauungsplan festzusetzen. Die angehängte Skizze stellt dies dar und bedarf im Weiteren einer planerischen Konkretisierung.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sowie die Planung mit der Darstellung der Flächen für den Geh-/Radweg und den Sichtdreiecken sind vor Beschlussfassung zum Bebauungsplan mit dem Baulastträger der K 5 abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Oswald unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3705 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Frederic Wentz



Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan III/39 "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"

1:1000

Stand: Offenlage, Mai 2022



Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan III/39 "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"
unmaßstäblich

Stand: Offenlage, Juli 2022



Planzeichenerläuterung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbefläche



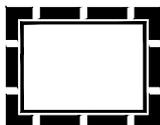
Sonstige Sonderbaufläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN

III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“

1. Änderung



Textliche Festsetzungen
und
Begründung

ENTWURF

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 Randsortimenten 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) 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.

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 % nahversorgungsrelevantes Sortiment als Kernsortiment im Änderungsbereich zulässig.

Die Abschätzung zur Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in Herzogenrath 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. Ein Einzelhandelsgutachten befindet sich derzeit in Erarbeitung.

Generell besteht bei Bauleitplanverfahren gem. § 2 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden jedoch keine über den Ursprungsbebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ hinausgehenden Umweltauswirkungen hervorgerufen, da eine bestehende Nutzung in der Verkaufsflächengröße angepasst wird. Es wird daher auf den Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ verwiesen.

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 dient (Fachmarktzentrum). 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 „Nordsternpark“, 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).

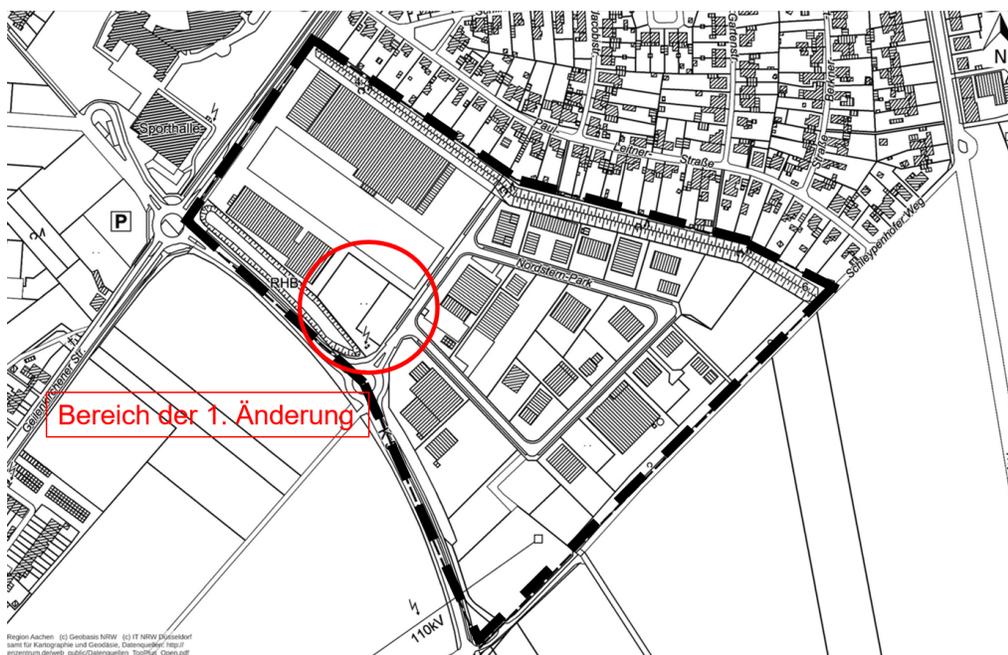


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und Bereich der 1. Änderung

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

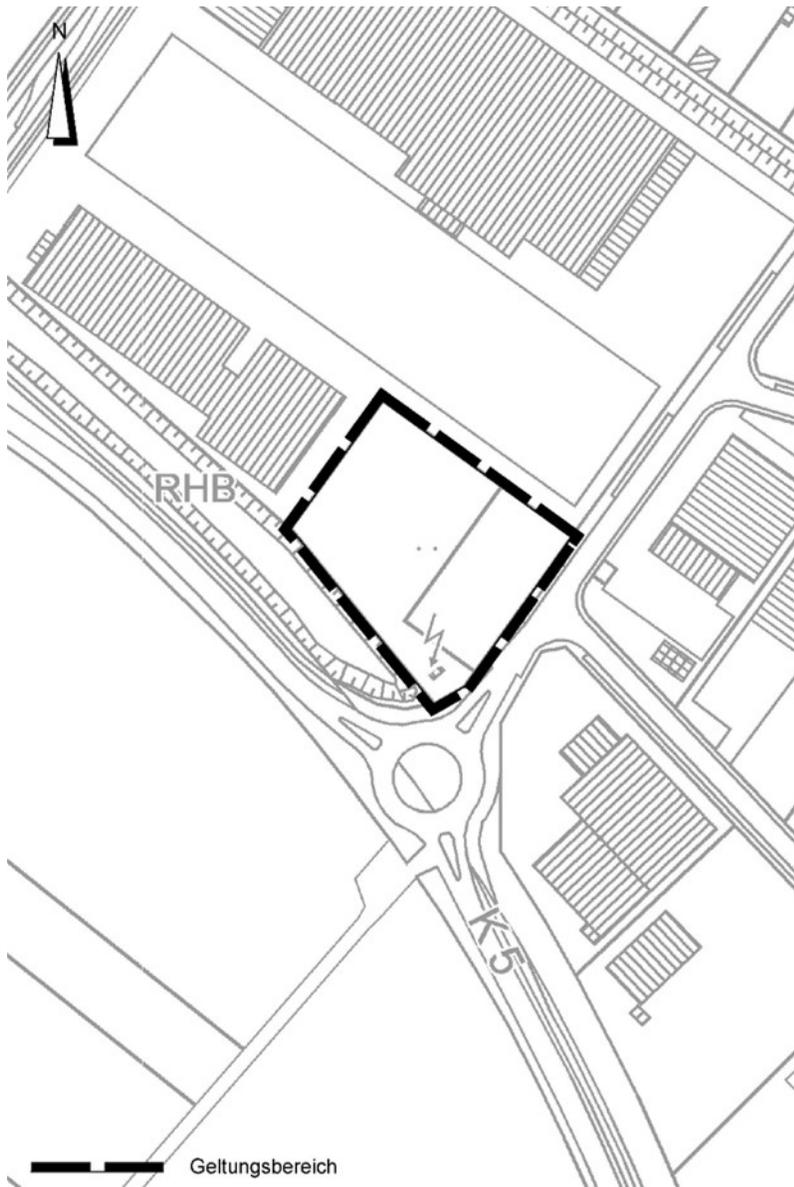


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung

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

4. 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 275 Wohneinheiten (WE) sowie eine Kindertageseinrichtung realisiert werden, soll durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die fußläufige Nahversorgung gestärkt und planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ dahingehend zu ändern, dass nach den textlichen Festsetzungen ein Lebensmittel-Discounter mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment in einer Größenordnung von 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig wird. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1.1.3 regeln 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.

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



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

Planzeichenerläuterung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Abb. 5: Legende zur Planzeichnung

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

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

Herzogenrath, den _____.____._____
Der Bürgermeister

(Dr. Benjamin Fadavian)