



<b>Vorlage</b>		Drucksachen-Nr: <b>V/2022/007-E02</b>								
Erstellt durch: Amt 61 - Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz		Status: öffentlich								
<b>Bebauungsplan III/39 - 1. Änd. "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"</b> <b>hier: 1. Beschluss der Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB</b>										
<b>Beratungsfolge:</b>		<b>TOP: 2</b>								
Datum	Gremium	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Einst.</th> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enth.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Einst.	Ja	Nein	Enth.				
Einst.	Ja	Nein	Enth.							
18.04.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit									
18.04.2023	Rat der Stadt Herzogenrath									

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit beschließt**

1. die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und
2. den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB über die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und

empfiehlt dem Rat

1. den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und
2. den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und
3. den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ zu fassen

**Beschlussvorschlag Rat**

Der Rat der Stadt Herzogenrath beschließt

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

3. den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB über die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ zu fassen

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung durch Bekanntmachung der Rechtskraft zuzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen (einschl. Darstellung der Folgekosten – Sach- und Personalaufwendungen – sowie Folgeerträge):**

**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. Eine Bebauung ist bereits heute schon möglich. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Lebensmitteldiscounters auf der Fläche des bereits im Bebauungsplan III/39 ausgewiesenen „SO 3“. Weitere Änderungen der Festsetzungen sind nicht Teil dieser Änderung.

**Sachverhalt:**

**1. Beratung und Abwägung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen durch den Rat**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat am 10.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Verfahrens gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen (s. Drucksachen-Nr. V/2022/007). Für die Bürger haben die Planunterlagen gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.06.2022 bis einschließlich 23.07.2022 öffentlich zur Einsicht ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2022 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Entsprechend dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.02.2007 (10 D 31/04.NE) muss im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes im Fall einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB der Rat auch über die vor der Offenlegung eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen entscheiden. Diese Abwägung kann ausschließlich der Stadtrat, nicht hingegen der Ausschuss für Stadtentwick-

lung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit beschließen. Der Beschluss über die abschließende Abwägung ist demnach nicht delegierbar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 bereits in seiner Sitzung am 25.08.2022 über die eingegangenen Anregungen beraten und ist dem jeweiligen Abwägungsvorschlag gefolgt. Die Verwaltung weist daher auf die hierfür erstellten Sitzungsvorlagen (Drucksachen-Nr. V/2022/007-E01), die im vollen Umfang jedem Ratsmitglied zugestellt wurden, hin. Hierüber hat der Rat nun ebenfalls die Abwägung zu beschließen. Die dieser Vorlage beigefügten Anlagen 1 und 2 dienen dieser Abwägung als Grundlage.

Anlage 1: Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

Anlage 2: Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit 25.08.2022

## **2. Beratung und Abwägung der in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Rat**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. Die Planunterlagen haben für die Bürger gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.01.2023 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB sind insgesamt 17 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen und den jeweiligen Abwägungsvorschlag ist der Anlage 3 zu entnehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Kopie in Anlage 4 beigefügt.

Anlage 3: Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag

Anlage 4: Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung führten zu keinen Änderungen des Entwurfes der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39. Redaktionelle Änderungen in den übrigen Planunterlagen sind rot gekennzeichnet.

Es wird auf die Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge (Anlage 3) und die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 mit den textlichen Festsetzungen und der ausführlichen Begründung (Anlage 5) sowie dem Umweltbericht (Anlage 6) verwiesen.

Die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten sind den Anlagen 7 und 8 zu entnehmen.

- Anlage 5: Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“  
- Planzeichnung, Textliche Festsetzung und Begründung
- Anlage 6: Umweltbericht
- Anlage 7: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein
- Anlage 8: Verkehrstechnische Untersuchung

Mit Schreiben vom 10.01.2023 hat die Bezirksregierung Köln die Anfrage der Verwaltung zur Anpassung der Bauleitplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW beantwortet und mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Die Planunterlagen wurden gem. des Schreibens der Bezirksregierung Köln reaktionell geändert. Die Änderungen sind in den Unterlagen rot gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt Herzogenrath, unter Berücksichtigung der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, den Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ zu fassen.

### **Rechtliche Grundlagen:**

BauGB

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag
- Anlage 2: Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit 25.08.2022
- Anlage 3: Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag
- Anlage 4: Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5: Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“  
- Planzeichnung  
- Textliche Festsetzung und Begründung
- Anlage 6: Umweltbericht
- Anlage 7: Verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 8: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein

## 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 <a href="mailto:marlis.hess@strassen.nrw.de">marlis.hess@strassen.nrw.de</a> 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 <a href="mailto:Intus@aachen.ihk.de">Intus@aachen.ihk.de</a> 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.</p> <p>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"> <li>- 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</li> <li>- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und</li> <li>- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ul> <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"> <li>• <u>Stadt Baesweiler</u> Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen.</li> <li>• <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.</li> <li>• <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-</li> </ul>
--	--	---	---

			reichten Unterlagen.
4	<p>Polizeipräsidium Aachen  Frau Zimutta  0241 9577 34436  <a href="mailto:Ute.Zimutta@polizei.nrw.de">Ute.Zimutta@polizei.nrw.de</a>  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  <a href="mailto:dominik.wirtz@lwk.nrw.de">dominik.wirtz@lwk.nrw.de</a>  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  <a href="mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org">baiudbwtoeb@bundeswehr.org</a>  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  <a href="mailto:netztauskunft@pledoc.de">netztauskunft@pledoc.de</a>  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"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p>
8	<p>Thyssengas GmbH  Herr Anke  Tel: 0231 91291-6431  <a href="mailto:leitungsauskunft@thyssengas.com">leitungsauskunft@thyssengas.com</a>  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  <a href="mailto:Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de">Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de</a>          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  <a href="mailto:arno.hoppmann@wver.de">arno.hoppmann@wver.de</a>          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  <a href="mailto:Udo.thor@online.de">Udo.thor@online.de</a>          Schreiben vom 20.06.2022</p>	<p>Keine Bedenken gegen das Vorhaben.          Forderung nach Klimaschutz / Biodiversität</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Dachbegrünung</li> <li>• Nutzung insektenfreundlicher und pflegeleichter Stauden</li> <li>• Nutzung von Flachdach-, bzw. flachgeneigten Dachflächen für Fotothermie</li> </ul> <p>Bepflanzung nicht bebauter Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Auswahl von Gehölzen und Stauden sind heimische Sorten und sommerblühende Stauden zu wählen, die für Insekten wichtige Nahrung bieten.</li> </ul>	<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  <a href="mailto:helmut.maassen@westnetz.de">helmut.maassen@westnetz.de</a>          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 <a href="mailto:Ralf.schwan@enwor.de">Ralf.schwan@enwor.de</a> 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 <a href="mailto:Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de">Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de</a> 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 <a href="mailto:doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de">doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de</a>	Es bestehen keine Bedenken. Wald ist nicht betroffen.	Keine Anregungen.
17	Stadt Herzogenrath A 66 - Tiefbau Herbert Haamann 02406 836100 <a href="mailto:Herbert.Haamann@herzogenrath.de">Herbert.Haamann@herzogenrath.de</a> 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 <a href="mailto:Oliver.krings@herzogenrath.de">Oliver.krings@herzogenrath.de</a> 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 <a href="mailto:Carsten.schütte@herzogenrath.de">Carsten.schütte@herzogenrath.de</a> 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-

	<a href="mailto:Axel.heinzkill@bezreg-koeln.de">Axel.heinzkill@bezreg-koeln.de</a> 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 <a href="mailto:planauskunft@fbg.de">planauskunft@fbg.de</a> 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 <a href="mailto:Bettina.Tauber@StaedteRegion-Aachen.de">Bettina.Tauber@StaedteRegion-Aachen.de</a> 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"> <li>• <u>Stadt Baesweiler</u> Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen.</li> <li>• <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.</li> <li>• <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</li> </ul>

		<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. 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 CO<sub>2</sub>-Einsparpotentialen enthalten. Die bestehenden Strukturen sollten innerhalb und außerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden. 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"> <li>- Mindestmaß der Flächen für den motorisierten Individualverkehr.</li> <li>- Realisierung von Asphaltflächen und Pflasterflächen in hellen Farbtönen</li> <li>- Nachhaltigen Sharing Konzepten, E-Ladesäulen, komfortable/sichere/großzügige Abstellanlagen für Fahrräder/Pedelecs/Lastenräder und Fahrradanhänger usw.</li> </ul> <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"> <li>- Bodengutachten insb. zu den Themen Standfestigkeit, Versickerungsfähigkeit und Altlasten</li> <li>- Entwässerungskonzept, sollte ein Verbleib des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich sein, ist dies im Gutachten zu begründen</li> <li>- Aussage des Kampfmittelräumdienstes über die Unbedenklichkeit</li> </ul> <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.



## Beschlussauszug

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit vom 25.08.2022

Zu TOP 8: **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**

Frau Spiertz von der Fraktion CDU bittet darum, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren mit dem Investor über Dachbegrünung und Photothermie sowie der Einrichtung von E- Ladesäulen und Fahrradparkplätzen zu sprechen. Der Vorschlag der ASEAG zur Errichtung einer neuen Bushaltestelle zwischen L 232 und K5 sei aus Sicht ihrer Fraktion begrüßenswert. Verwundert zeigt sie sich über die Stellungnahme zur verkehrlichen Entwicklung, die keine erheblichen Mehrbelastungen durch den Lebensmitteldiscounter prognostiziert. Frau Spiertz zweifelt dies an und bittet um Prüfung innerhalb eines verkehrlichen Gesamtkonzeptes.

Frau Früke vom Behindertenforum bittet darum, mögliche E-Ladesäulen mit Aufladefunktion für Rollstühle auszustatten.

Herr Türck-Hövenner teilt mit, dass der Auftrag zur Prüfung von Auflademöglichkeiten für Rollstühle im Stadtgebiet an die ENWOR erteilt sei.

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen: 20  
Nein- Stimmen: -  
Enthaltungen: -

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

### Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 gem. § 4 (2) 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	EBV Bergschädenabteilung Tel: 02433 444025-676 Schreiben vom 07.02.2023	Es werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich. Es wird auf das Schreiben vom 09.07.2007, 14.11.2007 und 22.06.2022 verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
2	IHK Aachen Herr Jagnow Tel: 0241 4460-234 <a href="mailto:Intus@aachen.ihk.de">Intus@aachen.ihk.de</a> Schreiben vom 07.02.2023	Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
3	Polizeipräsidium Aachen Frau Zimutta 0241 9577 34436 <a href="mailto:Ute.Zimutta@polizei.nrw.de">Ute.Zimutta@polizei.nrw.de</a> Schreiben vom 01.02.2023	Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
4	Landwirtschaftskammer NRW Kreis Aachen Dominik Wirtz Tel: 02421 5923-15 <a href="mailto:dominik.wirtz@lwk.nrw.de">dominik.wirtz@lwk.nrw.de</a> Schreiben vom 07.02.2023	Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
5	Bundeswehr Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Herr Schmidt 0228 5504 5463 <a href="mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org">baiudbwtoeb@bundeswehr.org</a> Schreiben vom 18.01.2023	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
6	PLEdoc	Von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachste-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betrof-

	Ramona Klügge Tel: 0201 3659-310 <a href="mailto:netzauskunft@pledoc.de">netzauskunft@pledoc.de</a> Schreiben vom 20.01.2023	hend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul>	fenheit.
7	Stadt Aachen FB 61 Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 61/100 vorbereitende Bauleitplanung Michaela Gude-Starke 0241 432 6116 <a href="mailto:Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de">Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de</a> Schreiben vom 30.01.2023	Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
8	Gemeinde Kerkrade Schreiben vom 11.01.2023	Die Gemeinde Kerkrade weist darauf hin, dass das Verfahren in ihre Registratur aufgenommen wurde und an den zuständigen Mitarbeiter weitergegeben wird.  Eine weitere Stellungnahme zu den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 wurde nicht abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
9	WVER Wasserverband Eifel-Rur Dezernat IV Flussgebietsmanagement Arno Hoppmann Tel: 02421 4941312 <a href="mailto:arno.hoppmann@wver.de">arno.hoppmann@wver.de</a> Schreiben vom 19.01.2023	Keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
10	BUND-Landesverband NRW Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Udo Thorwesten	<u>Klimaschutz / Biodiversität</u> : Im Hinblick auf den Klimaschutz und die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Biodiversität ist eine Dachbegrünung festzusetzen. Dabei können insek-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich

	<p>0177 3320807  <u>Udo.thor@online.de</u>          Schreiben vom 10.02.2023</p>	<p>ten-freundliche und pflegeleichte Stauden verwendet werden. Besonders durch die aktuell angespannte Situation im Energiesektor fordern wir zusätzlich in dieser sonnenexponierten Lage die zusätzliche Nutzung der Flachdach-, bzw. flachgeneigten Dachflächen für Fotothermie. Dies bedeutet eine ganzjährige Sonnennutzung zur Erzeugung von Wärme und Strom. Außerdem wirken die Module im Hochsommer durch ihre Beschattung des Daches temperatursenkend.</p> <p><u>Bepflanzung nicht bebauter Flächen:</u>          Bei der Auswahl von Gehölzen und Stauden sind heimische Sorten zu wählen und sommerblühende Stauden zu wählen, die für Insekten wichtige Nahrung bieten.</p> <p><u>Artenschutz:</u>          Bei der Auswahl der Parkplatz- und Gebäudebeleuchtung sind Leuchtmittel zu wählen, die dämmerungs- und nachtaktive Tierarten wie Insekten, Fledermäuse und Vögel nicht beeinträchtigen. Die Leuchtquellen müssen ohne Blauanteil sein und unter 3000 Kelvin Farbtemperatur liegen. Zudem sollen sie wegen der Lichtemissionsauswirkung auf die umgebende Landschaft nur während der Öffnungszeiten betrieben werden und eine Nachtabschaltung haben.</p>	<p>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“. Eine Bebauung ist bereits heute im Bereich des Plangebiets durch 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 ein Ausgleich für die zu überbauenden Flächen geschaffen.</p> <p>Im Sinne einer Gleichberechtigung gegenüber den bereits bebauten Flächen innerhalb des Sondergebietes, sowie dem gleichbleibenden Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich, 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 und zu Leuchtmitteln werden außerhalb dieses Änderungsverfahrens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abgestimmt. Gleiches gilt für die Art und Dauer der Gebäudebeleuchtung.</p>
11	<p>Westnetz GmbH          Regionalzentrum Westliches Land Netzplanung          Helmut Maaßen          02421 47 2920  <u>helmut.maassen@westnetz.de</u>          Schreiben vom 16.01.2023</p>	<p>Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder-, Mittel- und Hochspannungsnetz bis zur 110-kV-Spannungsebene. Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Herzogenrath bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p>
12	<p>Enwor          Marina Peil          02407 579-3146          marina.peil@enwor.de          Schreiben vom 19.01.2023</p>	<p>Auf der Parzelle 884 befindet sich ein Versorgungsgebäude neben der Werbeanlage für die Aufnahme der Messeinrichtung und Hausanschlussleitungen (Strom, Gas, Wasser) der Fachmärkte im Gewerbegebiet.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksveräußerung sind sowohl die vorhandenen als auch die neu hinzukommenden Leitungen für die enwor-energie &amp; wasser vor ort GmbH mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern. Es wird angenommen, dass die vorhandene beschränkt persönliche Dienstbarkeit nur den Anliegern hinter dem Übergabepunkt ein Nutzungsrecht für die Anschlussleitungen einräumt. Der Eintragungstext, die vorhandene beschränkt persönliche Dienstbarkeit auch zugunsten Dritter ausgestaltet sein, kann unsererseits auf eine Dienstbarkeit verzichtet werden. Das Versorgungsgebäude selbst bleibt im Besitz der Fachmärkte und ist Gegenstand der privatrechtlichen Beziehungen der Eigentümer untereinander.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Regelungen zu den Hausanschlussleitungen werden im späteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>

		Bitte um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren	
13	<p>ASEAG Nicolas Herhadi-Kusumo 0241 1688 3354 <a href="mailto:Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de">Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de</a> Schreiben vom 27.01.2023</p>	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sichergestellt.</p> <p>Die nächstgelegene ÖPNV Verbindung wird durch die Haltestelle „Merkstein Gesamtschule“ auf der Geilenkirchener Straße sichergestellt.</p> <p>Die ASEAG weist an dieser Stelle dennoch erneut auf die Möglichkeit hin, durch eine zusätzliche Haltestelle auf der Geilenkirchener Straße das gesamte Gebiet deutlich besser erschließen zu können. Die fußläufige Erneuerung aus dem Plangebiet bis zur Haltestelle „Merkstein Gesamtschule“ rund 540 m. Für ein dichtbesiedeltes und stark frequentiertes Gebiet (inkl. Geschäfte des täglichen Bedarfs) sollte der Erschließungsradius möglichst nicht 400m (Nahverkehrsplan der Städteregion Aachen 2016-2020) überschreiten. Zudem sollte die fußläufige Erreichbarkeit und der Haltestellenabstand nicht mehr als 400m, besser 300m unterschreiten. Der Abstand der Bushaltestellen „Merkstein Gesamtschule“ und „Ritzerfeld Siedlung“ an der Geilenkirchener Straße beträgt derzeit 780m. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet entsteht zurzeit ein neues Wohngebiet „An der Herrenstrass“ das somit ebenfalls nur defizitär durch den ÖPNV erschlossen wird. Mit der Neuausrichtung der Gewerbenutzung im Plangebiet ergibt sich erfahrungsgemäß auch eine Steigerung der Fahrgastzahlen des ÖPNV (für viele ältere und einkommensschwache Menschen ist eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit den öffentlichen Verkehrsmitteln relevant).</p> <p>Die Herausforderungen und Aufgaben des ÖPNV im Rahmen der Verkehrswende haben sich in den letzten Jahren zudem deutlich verstärkt.</p> <p>Zur Gewinnung von Fahrgästen muss ein möglichst geringer Unterschied der Reisezeiten zwischen MIV und ÖPNV angestrebt werden. Die im Jahr 2022 durch die Stadt Herzogenrath errichtete Haltestelle im Wendebereich der Gesamtschule kann aufgrund des größeren Zeitbedarfes zur Befahrung der Wendeschleife nicht dauerhaft von allen Linienfahrten bedient werden. Diese kann dadurch nicht zu einer grundlegenden Verbesserung der Erschließungsqualität beitragen.</p> <p>Es wird daher dringend die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle an der Geilenkirchener Straße zur Verbesserung der Erschließungsqualität empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an das Verkehrsamt der Stadt Herzogenrath zur Bearbeitung weitergeleitet. Eine Optimierung des ÖPNV-Anschlusses wird außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens angestrebt.</p>
14	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Es bestehen keine Bedenken. Wald ist nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betrof-

	<p>Regionalforstamt Rureifel- Jülicher Behörde Dörte Möller 02429 9400 41 <a href="mailto:doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de">doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de</a> Schreiben vom 11.01.2023</p>		fenheit.
15	<p>Bezirksregierung Köln Dezernat 53 Immissionsschutz, einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz Norbert Pleiß 0221 147 3297 <a href="mailto:norbert.pleiss@brk.nrw.de">norbert.pleiss@brk.nrw.de</a> Schreiben vom 26.01.2023</p>	<p>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.</p> <p>Von Umspannanlagen und Ortsnetzstationen können als Niederfrequenzanlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder hervorgerufen werden. Für die entsprechenden Angaben in den Umweltberichten wird eine Überprüfung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen angeregt.</p> <p>Hinweis auf den Fachbericht „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) "</p> <p>Gegebenenfalls sollten Sie zur Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder beim Netzbetreiber die notwendigen Detailinformationen einholen. Die Aussagen zur Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV sollten sich entsprechend den LAI-Hinweisen auf die höchste betriebliche Anlagenauslastung beziehen.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, die Angabe zum Abstand der süd-östlich verlaufenden 110 kV-Leitung zu überprüfen.</p> <p>Außerdem wird angeregt, die Angaben in den Planunterlagen zum Bearbeitungsstand der Lärmaktionsplanung (3. Runde) auf Aktualität zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Aufenthalt 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. Die Änderung des Flächennutzungsplanes/ Bebauungsplanes dient lediglich einer ergänzenden 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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Netzbetreiber Westnetz GmbH wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ beteiligt (s. Lfd. Nr. 11). Laut dem Betreiber Westnetz GmbH besteht keine Betroffenheit auf die betreute 110-kV-Hochspannungsleitung. Schutzabstände sind demnach nicht einzuhalten.</p> <p>Die Angabe zum Abstand der 110-kV-Leitung zum Plangebiet wurde im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan auf Seite 12 (elektromagnetische Felder), redaktionell geändert.</p> <p>Die Angaben im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zur Lärmaktionsplanung (3. Runde), wurden auf Seite 11 (Verkehrslärm) redaktionell ergänzt. Der Lärmaktionsplan (3. Runde) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.</p>
16	StädteRegion Aachen	Es bestehen keine Bedenken zum allgemeinen Gewässer-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine

	<p>S 64 – Mobilität und Klimaschutz  Frau Tauber  0241 533190  Bettina.Tauber@StaedteRegion-Aachen.de  Schreiben vom 09.02.2022</p>	<p>schutz.  Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken zum Bodenschutz und zu Altlasten.</p> <p><u>S 64 – Mobilität und Klimaschutz</u>  Seitens des AK STRIKT wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen. Der regionale Konsens wurde mit Schreiben vom 02.08.2022 erteilt. Es erfolgte der Hinweis, die im Schreiben dokumentierten Stellungnahmen der Stadt Baesweiler, Bezirksregierung Köln sowie der IHK Aachen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Bedenken.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des AK STRIKT eingegangenen Stellungnahmen wurde im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 bereits berücksichtigt. Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen des AK STRIKT eingegangen:</p> <p><u>Stadt Baesweiler:</u>  Die Stadt Baesweiler ist nach den vorgelegten Unterlagen nicht von Kaufkraftabflüssen betroffen. Die Verlagerung dieses ALDI SÜD aus einer nichtintegrierten Lage an den Standort „Nordsternpark“ ist nachvollziehbar. Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen.</p> <p><u>Bezirksregierung Köln:</u>  Anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln (Dez. 32 und Dez. 35). Die städtebauliche Zielsetzung der Verlagerung des bisher städtebaulich nicht integrierten ALDI-Marktes vom Standort Am Boscheler Berg wird grundsätzlich begrüßt. Zur weiteren Beurteilung des Vorhabens sind im Rahmen der landesplanerischen Anfrage (§ 34 LPIG) noch folgende Punkte zu klären:  Für die Nahversorgungsausnahme (Ziel 6.5.2 LEP) müssen die nahversorgungsrelevanten Sortimente mind. 90 % betragen. Eine entsprechende FNP-Darstellung mit Zweckbestimmung ist mit einzureichen. Zu den weiteren Anforderungen hinsichtlich der notwendigen Unterlagen im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens wird auf Kapitel 4.2 Einzelhandelserlass NRW verwiesen.  Für Ziel 6.5-8 LEP ist bei der Auswirkungsanalyse die Gesamtbeurteilung der Auswirkungen der Einzelhandelsagglomeration vorzunehmen und Aussagen zu ergänzen (Zielkonformität). Im Gutachten fehlen Aussagen, dass durch die gesamte Einzelhandelsagglomeration (also auch die zentrenrelevanten Randsortimente von den anderen EZHB wie OBI, JYSK etc.) keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Siehe hierzu auch Ziffer 3.1.8 Einzelhandelserlass NRW.  Planungsziel ist die Verlagerung von ALDI. Es ist offen, wie dies planungsrechtlich auf dem Altstandort sichergestellt wird. In dem Kontext ist unklar, ob das Gutachten einen Worst-Case Ansatz verfolgt oder hierzu Betrachtungen in Szenarien notwendig sind (erfolgreiche Verlagerung, nicht erfolgreiche Verlagerung z. B.</p>
--	---	--	--

		<p><u>Regionalentwicklung - Klimaschutz</u></p> <p>Die städtebauliche Entwicklung wird von der Stabsstelle Mobilität und Klimaschutz (S 64) befürwortet. Mit der nachfolgenden Anregung will S 64 die Sicherung einer zukünftigen möglichen Wegeführung für den nicht motorisierten Individualverkehr sichern.</p> <p><u>Rücknahme der Baugrenze</u></p> <p>Es wird angeregt im Umfeld der bestehenden Trafostation in einem Bereich von ca. 12,5 m auf ca. 8,5 m in der südlichen Spitze des Änderungsgebietes die Baugrenze zurückzunehmen (s. Stellungnahme).</p> <p>Dass die Trafostation anschließend außerhalb der Baugrenzen liegt, wird aus Sicht von S 64 durch die Festsetzung</p> <p>„1.3.5 Die Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.“</p> <p>des Ursprungsplans ermöglicht.</p>	<p>aufgrund von Nachnutzung Altstandort durch anderen Marktteilnehmer).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Bewertung erst im Rahmen der landesplanerischen Anfrage erfolgt.</p> <p><u>IHK Aachen:</u></p> <p>Anbei unsere Stellungnahme zu der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Aldi-Marktes in Herzogenrath-Merkstein. Auch wenn wir im Detail zu anderen Ergebnissen als die BBE kommen, sehen auch wir keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung. 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 eingereichten Unterlagen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise der Stadt Baesweiler, der Bezirksregierung Köln sowie der IHK Aachen kann der regionale Konsens des AK STRIKT für das skizzierte Vorhaben erteilt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 1. 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 Ursprungsplans sollen erhalten bleiben, dies betrifft auch die Baugrenzen des vorhandenen Sondergebietes. Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht Eigentum der Stadt Herzogenrath sondern in privatem Eigentum. Eine Änderung der Baugrenze ist daher nicht möglich. Die Anregung die Baugrenze zu verschieben steht vermutlich im Zusammenhang mit dem unten näher erläuterten geplanten Radweg. Dieser soll zukünftig in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung liegen. Da die betroffenen Flächen in Privateigentum und zusätzlich innerhalb des ausgewiesenen und bereits umgesetzten Regenrückhaltebeckens liegen wird von einer Verschiebung der Baugrenzen abgesehen. Eine Abstimmung zur geplanten Radwegroute wird weiterhin mit der StädteRegion Aachen außerhalb dieses Bebau-</p>
--	--	---	--

		<p>Es wird auf die Stellungnahme des Radverkehrsbeauftragten der StädteRegion Aachen verwiesen.</p> <p>Da es sich bei dieser nachträglichen Änderung um einen Bereich handelt, der nach jetziger Nutzung für eine Überbauung wahrscheinlich nicht benötigt wird, handelt es sich aus Sicht von S 64 nicht um eine Änderung, die die Grundlagen der Planung berührt. Diese Einschätzung sollte gegebenenfalls durch einen Juristen geprüft werden.</p> <p>Aus Sicht von S 64 ist anzunehmen, dass ein Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht ist. Diese Aussage betrifft die Änderung der Baugrenze und ist gegebenenfalls durch einen Juristen zu prüfen.</p> <p><u>Straßenbau und Radverkehr:</u></p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Stellungnahme vom 25.07.2022 auf den Bedarf hingewiesen, den straßenbegleitenden Geh- /Radweg entlang der Kreisstraße 5 auszubauen.</p> <p>Die Stadt Herzogenrath führte in Ihrem Abwägungsvorschlag u.a. aus, dass die genannte Fuß- und Radwegeverbindung im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan III/39 hinreichend untersucht, berücksichtigt und umgesetzt worden sei. Aufgrund dessen sei ein weiterer der Wege-/ Radverbindung an der Kreisstraße 5/ Nordsternpark nicht vorgesehen. Der Ursprungsplan wurde 2009 rechtskräftig. Der Stellenwert des Radverkehrs in der Mobilitätsplanung hat sich seitdem erheblich geändert, Radverkehr wird als wichtiger Baustein für die Mobilitätswende gewertet. Die damaligen Planungsparameter u.a. für die Breiten von Radverkehrsanlagen auf wichtigen regionalen Routen sowie der Stellenwert von Sichtverhältnissen an Knotenpunkten entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und der Sicherheitsanforderungen. Zum z.B. hat die Zunahme des Anteils von E-Bikes zu höheren durchschnittlichen Geschwindigkeiten im Radverkehr geführt, und die beabsichtigte wesentliche Steigerung der Radfahrendenzahlen und die zunehmende Bedeutung u.a. von Lastenrädern macht breitere Radverkehrsanlagen erforderlich. Die Führung eines Zweirichtungsweges über die Zufahrt eines Kreisverkehrs erfordert besondere Planungssorgfalt, da von rechts kommende Radfahrende von Kfz-Fahrenden leichter übersehen werden können. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegte Verkehrsgutachten stellt hierzu</p>	<p>ungsplanverfahrens verfolgt. Daher wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, jedoch verworfen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 rechtswirksam. Des Weiteren 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> <p>Ein weiterer Ausbau des straßenbegleitenden Geh- und Radwegs an der K 5 / Nordsternpark ist zwar nicht Bestandteil dieser Änderung, wird aber dennoch in den Planungen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens, zugunsten einer sicheren Radwegeverbindung im Rahmen des Projektes Netzwerk Mobilitätswende Region Aachen (NEMORA, vormals AG Innovation), weiter verfolgt und gemeinsam mit der StädteRegion Aachen abgestimmt.</p> <p>Grundsätzlich begrüßt die Stadt Herzogenrath eine sichere Radwegeverbindung an genannter Stelle und hat die Notwendigkeit, die Sichtachse zur besseren Einsehbarkeit des Radweges auszubauen, erkannt. Die weitere Planung dazu übernimmt, wie bisher bereits in den Abstimmungen mit der StädteRegion Aachen gesehen, das Verkehrsamt der Stadt Herzogenrath.</p>
--	--	--	---

		<p>keine Betrachtung an. Ohne einen entsprechenden Umbau der Kreisverkehrsanlage ist zu befürchten, dass die Verkehrssicherheit künftig nicht mehr einem ausreichenden Maß gesichert ist.</p> <p>Für die Erfüllung der zukünftigen Ansprüche an Radverkehrsanlagen zur Schaffung eines einladenden und attraktiven Radverkehrsnetzes sieht die StädteRegion Aachen als Baulastträger der K 5 entgegen der Aussage der Stadt Herzogenrath im Abwägungsvorschlag daher sehr wohl mittelfristig den Ausbau des Radweges vor.</p> <p>Die StädteRegion Aachen und die städtereigenen Kommunen arbeiten seit dem Jahr 2022 gemeinsam im Netzwerk Mobilitätswende Region Aachen (NEMORA, vormals AG Innovation) an der gemeinsamen Umsetzung der Mobilitätswende. In diesem Zusammenhang wurde ein städtere regionales Netzkonzept für den Alltagsradverkehr erarbeitet und zunächst auf Arbeitsebene mit der Stadt Herzogenrath abgestimmt. Im Netzkonzept ist der Radweg an der K 5 Bestandteil dieses Zielnetzes und dient u.a. der Verbindung zwischen Merkstein und dem Schulzentrum Herzogenrath.</p> <p>Die Umsetzung der städtere regionalen Netzplanung erfordert große Anstrengungen aller Straßenbaulastträger. Die Verfahren zur Erlangung des Baurechts bzw. zum Grunderwerb sind oftmals langwierig. Daher ist es wichtig, bereits frühzeitig Ausbauoptionen zu sichern und bereits jetzt in laufenden Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Herzogenrath wird um Unterstützung bei diesem Ziel und im konkreten Fall darum gebeten, die in der Stellungnahme vom 25.07.2022 dargestellte Rücknahme der Baugrenze in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>	
17	Vodafone West GmbH zentralePlanung.ND@vodafone.com Schreiben vom 23.01.2023	Gegen die Planung bestehen keine Einwände.	Keine Bedenken

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

### **Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB**

2. Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 gem. § 3 (2) BauGB von der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregungen und Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Stadt Herzogenrath  
Dezernat III – A 61 Stadtplanung  
Frau Krümberg  
Postfach 1280  
52112 Herzogenrath

Stadt Herzogenrath				
10. Feb. 2023 <sup>13</sup>				
A61	X	R	Vb	tR

*13*  
*14.02.*  
*12*

Bergschädenabteilung  
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen  
A 61-10002-22-27

Unser Zeichen  
Kr/Hu.  
0577

Telefon-Durchwahl  
(0 24 33) 444025-625

Telefax  
(0 24 33) 444025-649

Datum  
07.02.2023

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

### Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Krümberg,

zum o. g. Bebauungsplan werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

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

Ferner verweisen wir auf unsere Schreiben vom 09.07.2007, 14.11.2007 und 22.06.2022.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

*i. V. Krümberg*

*i. V. [Signature]*



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Herzogenrath  
Frau Krümberg  
Rathausplatz 1  
52134 Herzogenrath

**Mail: [bauleitplanung@herzogenrath.de](mailto:bauleitplanung@herzogenrath.de)**

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

**Auskunft erteilt**  
Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
E-Mail: [intus@aachen.ihk.de](mailto:intus@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
jg/lb

**Ihr Schreiben vom /  
Ihr Zeichen**  
A 61-10002-22-27  
04.01.2023

Aachen,  
7. Februar 2023

## **Bauleitplanung**

**hier: 1. Änderung Offenlage des Bebauungsplans III/39  
Gewerbegebiet Merkstein-Süd**

Guten Tag Frau Krümberg,

da der vorgesehene Planentwurf bereits im Vorfeld mit uns im Rahmen des STRiKT-Arbeitskreises abgestimmt wurde und von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen

Nils Jagnow  
Referatsleiter

# Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

01.02.2023

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

## **Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und Beteiligung gem. BauGB § 4 (2) 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.

Lieferanschrift

Trierer Straße 501

52078 Aachen

Telefon 0241/9577-0

Fax 0241/9577-20555

poststelle.aachen@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/aachen

Gegen die öffentliche Auslegung des o. a. Bebauungsplanes bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

Zahlungen an

Landeshauptkasse Düsseldorf

Helaba

IBAN

DE27 3005 0000 0004 0047 19

BIC

WELADED

- Zimutta -

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

Stadt Herzogenrath  
Dezernat III A 61 Stadtplanung  
Frau Krümberg  
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: 04.01.2023

23-011\_Stadt\_Herzogenrath\_Bebauungsplan III-39\_1\_Änd. Gewerbegebiet  
Merkstein-Süd.docx

Düren 07.02.2023

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

Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Krümberg,

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

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



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: [naatascha.kruemberg@herzogenrath.de](mailto:naatascha.kruemberg@herzogenrath.de)

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / III-0064-23-BBP	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	<a href="mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org">baiudbwtoeb@bundeswehr.org</a>	18.01.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
hier: BBP Nr. III/39-1.Änderung Gewerbegebiet Merkstein-Süd  
Bezug: Ihr Schreiben vom 04.01.2023 - Ihr Zeichen: Schreiben vom 04.01.2023-A61-10002-

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

G. Schmidt



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 5504-0  
Fax + 49 (0) 228 550489-5763  
[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

**Allgemeine Information:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. 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 - 500  
E-Mail netzauskunft@pledoc.deStadt Herzogenrath  
Dezernat III - A 61 Stadtplanung  
Natascha Krümborg  
Rathausplatz 1  
52134 Herzogenrathzuständig Ramona Klügge  
Durchwahl 0201/3659-310

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
A 61-10002-22-27	04.01.2023	PLEdoc	<b>20230103982</b>	<b>20.01.2023</b>

**1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" der Stadt Herzogenrath; Hier: Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 {2} BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) 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

**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.Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

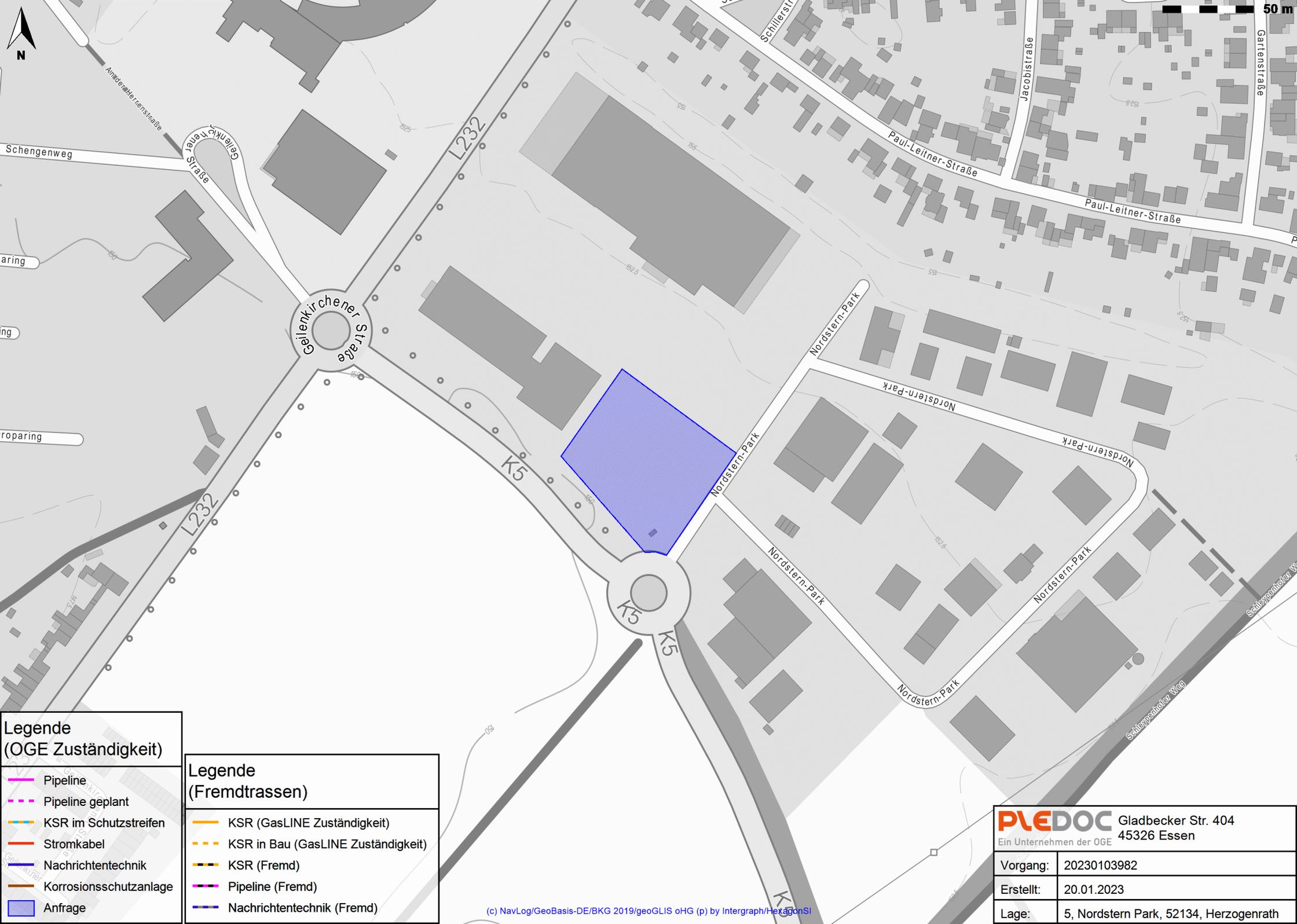
Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

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  
(OGE Zuständigkeit)**

- Pipeline
- Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende  
(Fremdrassen)**

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

<b>PLEDOC</b> Gladbecker Str. 404 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen	
Vorgang:	20230103982
Erstellt:	20.01.2023
Lage:	5, Nordstern Park, 52134, Herzogenrath

**Von:** Michaela Gude-Starke

**An:** Krümborg, Natascha

**Datum:** 30.01.2023 11:12

**Betreff:** 45. Änderung des Flächennutzungsplanes "S= Nordstern-Park" / B-Plan III/39. - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"

Sehr geehrte Frau Krümborg,

zu den Verfahren zum Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" und zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans "SO Nordstern-Park" hat die Stadt Herzogenrath mit Schreiben vom 04.01. bzw. 05.01.2023, die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Aachen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB beteiligt. Bereits zu einem früheren Zeitpunkt sind wir hieran beteiligt worden.

Bezugnehmend zur Stellungnahme vom 21.07.2022 bestätigen wir hiermit, dass weiterhin keine Bedenken zur Planung bzw. Änderung aus Sicht der Stadt Aachen bestehen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Michaela Gude-Starke

Stadt Aachen

FB 61 Fachbereich für Stadtentwicklg, -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

## Domein Bestuur

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

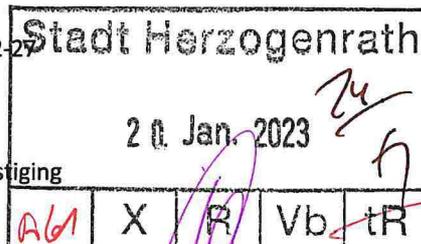
**AAN:**  
Stadt Herzogenrath  
Postfach 1280  
52112 HERZOGENRATH

**Uw kenmerk:** A 61-10002-22-27

**Uw brief van:** 04/01/2023

**Ons kenmerk:** 23i0000262

**Onderwerp:** Ontvangstbevestiging



**Datum:** 11/01/2023

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Kerkrade heeft op 11/01/2023 uw brief / e-mail ontvangen inzake Bebouwingsplan III/39, 1e verandering " Gewerbegebiet Merkstei n Süd ".

### Registratie:

In onze postregistratie hebben wij uw brief /e-mail geboekt onder nummer: 23i0000262.

Als u contact met ons wilt opnemen over de afhandeling of beantwoording ervan, verwijst 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  
Postfach1280  
52112 Herzogenrath

Ihr Zeichen  
A 61-10003-22-27

Ihre Nachricht vom  
05.01.2023

Unser Zeichen  
4.02-(Hop/NZ) 21397

Kontakt  
Arno Hoppmann  
4.02 Operatives Gewässermanagement

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

M: arno.hoppmann@wver.de

Datum  
19.01.2023

Seite  
| 1

**Bebauungsplan III/39 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" + 45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordstern Park", Herzogenrath-Merkstein  
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: 10.02.2023

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

- Ihre Schreiben an: Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen, vom 06.01.2023, AZ.: A 61-10002-22-27 und 10003-22-27
- **Stellungnahme des BUND-Landesverbands NRW im Rahmen der TÖB-Beteiligung zur 45. Änderung des FNP „SO Nordsternpark“ und zur 1. Änderung des Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“, Az. Landesbüro der Naturschutzverbände: AC/ 325/22 und 266/07**

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 FNP, sowie des Bebauungsplanes einen Lebensmitteldiscounter in diesem Bereich ermöglichen. Die Außengrenze des Bebauungsplanes wird dadurch nicht verändert.

#### **KLIMASCHUTZ / BIODIVERSITÄT:**

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Biodiversität ist eine Dachbegrünung festzusetzen. Dabei können insektenfreundliche und pflegeleichte Stauden verwendet werden.

Besonders durch die aktuell angespannte Situation im Energiesektor fordern wir zusätzlich in dieser sonnenexponierten Lage die zusätzliche Nutzung der Flachdach-, bzw. flachgeneigten Dachflächen für Fotothermie. Dies bedeutet eine ganzjährige Sonnennutzung zur Erzeugung von Wärme und Strom. Außerdem wirken die Module im Hochsommer durch ihre Beschattung des Daches temperatursenkend.

### **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.

### **ARTENSCHUTZ:**

Bei der Auswahl der Parkplatz- und Gebäudebeleuchtung sind Leuchtmittel zu wählen, die dämmerungs- und nachtaktive Tierarten wie Insekten, Fledermäuse und Vögel nicht beeinträchtigen. Die Leuchtquellen müssen ohne Blauanteil sein und unter 3000 Kelvin Farbtemperatur liegen. Zudem sollen sie wegen der Lichtemissionsauswirkung auf die umgebende Landschaft nur während der Öffnungszeiten betrieben werden und eine Nachtabschaltung haben.

### **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

**Von:** "Maassen, Helmut" <helmut.maassen@westnetz.de>

**An:** "bauleitplanung@herzogenrath.de" <bauleitplanung@herzogenrath.de>

**CC:** Weitmann, Jürgen <juergen.weitmann@westnetz.de>, "Nahrings, Michael" <michael.nahrings@westnetz.de>

**Datum:** 16.01.2023 07:46

**Betreff:** Aktenzeichen: A 61-10002-22-27 Ihre Nachricht vom 04.01.2023 BP III/39 1. Änderung Gewerbegebiet Merkstein-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder-, Mittel- und des Hochspannungsnetz bis zur 110-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  
M +49(0)172/201 8509  
F +49(0)2421/47-2034  
mailto: [helmut.maassen@westnetz.de](mailto:helmut.maassen@westnetz.de)

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

Stadt Herzogenrath  
Postfach 1280  
52112 Herzogenrath

19. Januar 2023

**Marina Peil**  
T-DP Liegenschaften  
Telefon 02407 579-3146  
Telefax 02407 579-3555  
marina.peil@enwor.de

**Technischer Betrieb**  
Kaiserstraße 86 | Herzogenrath  
Mo. - Do. 08:00 - 16:00 Uhr  
Fr. 08:00 - 15:00 Uhr  
www.enwor.de

**Bebauungsplan III/39 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordstern Park“**

**hier:** Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Fr. Krümborg,

gegen die Änderung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Auf der Parzelle 884 befindet sich ein Versorgungsgebäude neben der Werbeanlage für die Aufnahme der Messeinrichtungen und Hausanschlussleitungen (Strom, Gas, Wasser) der Fachmärkte im Gewerbegebiet. Bisher fiel die Regelung unter die Allgemeinen Versorgungsbedingungen mit Strom, Gas und Wasser.

Da das Grundstück zwischenzeitlich veräußert wurde und somit keine gemeinsame wirtschaftliche Nutzung mehr vorliegt, sind sowohl die vorhandenen als auch die neu hinzukommenden Leitungen für die enwor-energie & wasser vor ort GmbH mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern. Es wird angenommen, dass die vorhandene beschränkt persönliche Dienstbarkeit nur den Anliegern hinter dem Übergabepunkt ein Nutzungsrecht für die Anschlussleitungen einräumt. Der Eigentümerversorger wurde aufgefordert die Eintragungsbewilligung beizubringen. Sollte, gemäß Eintragungstext, die vorhandene beschränkt persönliche Dienstbarkeit auch zugunsten Dritter ausgestaltet sein, kann unsererseits auf eine Dienstbarkeit verzichtet werden.

Das Versorgungsgebäude selbst bleibt im Besitz der Fachmärkte und ist Gegenstand der privatrechtlichen Beziehungen der Eigentümer untereinander.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße

enwor – energie & wasser vor ort GmbH



i.A. Dirk Delsemmé

enwor – energie & wasser vor ort GmbH  
Kaiserstraße 100 | 52134 Herzogenrath  
Aufsichtsratsvorsitzender: Städteregionsrat Dr. Tim Grüllmeier  
Geschäftsführung: Prof. Dr. Axel Thomas (Vors.), Dr. Stephan Nahrath  
Sitz Herzogenrath, Reg.-Gericht Aachen HRB 971



i.A. Marina Peil

USt-IdNr. DE121742832 | Steuernummer 202/5771/1276  
Bankverbindung:  
IBAN DE 30 3905 00001070 4039 93  
BIC AACSD33 Sparkasse Aachen  
Störmeldestelle 02407 579-1500



**Von:** "Infrastruktur (ASEAG, MI)" <infrastruktur@aseag.de>  
**An:** "bauleitplanung@herzogenrath.de" <bauleitplanung@herzogenrath.de>  
**Datum:** 27.01.2023 09:14  
**Betreff:** Herzogenrath: Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"

**Hier: Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Ihr Schreiben vom 04.01.2023

Sehr geehrte Frau Krümborg,  
seitens der ASEAG bestehen gegen die erste Änderung des Bebauungsplans III/39 - "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird derzeit durch die auf der Geilenkirchener Straße liegende Bushaltestelle „Merkstein Gesamtschule“ sichergestellt. Es bestehen durch die hier verkehrenden Linien 21, 54, 89 und 430 umsteigefreie Verbindungen in Richtung Herzogenrath, Merkstein, Übach-Palenberg, Alsdorf sowie nach Aachen.

Die ASEAG weist an dieser Stelle dennoch erneut auf die Möglichkeit hin, durch eine zusätzliche Haltestelle auf der Geilenkirchener Straße das gesamte Gebiet deutlich besser erschließen zu können. Die fußläufige Entfernung aus dem Plangebiet bis zur Haltestelle „Merkstein Gesamtschule“ rund 540 m. Für ein dichtbesiedeltes und stark frequentiertes Gebiet (inkl. Geschäfte des täglichen Bedarfs) sollte der Erschließungsradius möglichst nicht die 400m (Nahverkehrsplan der Städteregion Aachen 2016-2020) überschreiten. Zudem sollte die fußläufige Erreichbarkeit und der Haltestellenabstand nicht mehr als 400m besser 300m unterschreiten. Der Abstand der Bushaltestellen „Merkstein Gesamtschule“ und „Ritzerfeld Siedlung“ an der Geilenkirchener Straße beträgt derzeit 780m.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet entsteht zurzeit ein neues Wohngebiet „An der Herrenstrass“ das somit ebenfalls nur defizitär durch den ÖPNV erschlossen wird. Mit der Neuausrichtung der Gewerbenutzung im Plangebiet ergibt sich erfahrungsgemäß auch eine Steigerung der Fahrgastzahlen des ÖPNV (für viele ältere und einkommensschwache Menschen ist eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit den öffentlichen Verkehrsmitteln relevant).

Die Herausforderungen und Aufgaben des ÖPNV im Rahmen der Verkehrswende haben sich in den letzten Jahren zudem deutlich verstärkt. Zur Gewinnung von Fahrgästen muss ein möglichst geringer Unterschied der Reisezeiten zwischen MIV und ÖPNV angestrebt werden. Die im Jahr 2022 durch die Stadt Herzogenrath errichtete Haltestelle im Wendebereich der Gesamtschule kann aufgrund des größeren Zeitbedarfes zur Befahrung der Wendeschleife nicht dauerhaft von allen Linienfahrten bedient werden. Diese kann dadurch nicht zu einer grundlegenden Verbesserung der Erschließungsqualität beitragen.

Es wird daher dringend die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle an der Geilenkirchener Straße zur Verbesserung der Erschließungsqualität empfohlen.

Freundliche Grüße

i.A. Nicolas Herhadi, M.Sc.  
Infrastruktur / Verkehrstechnik

ASEAG | Neuköllner Straße 1 | 52068 Aachen  
E-Mail: [Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de](mailto:Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de) | Telefon: 0241 1688-3354

Besuchen Sie uns auf [aseag.de](http://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](http://www.aseag.de/datenschutz)

**Von:** Möller, Dörte <Doerte.Moeller@wald-und-holz.nrw.de>  
**An:** "bauleitplanung@herzogenrath.de" <bauleitplanung@herzogenrath.de>  
**Datum:** 11.01.2023 08:41  
**Betreff:** Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" bestehen seitens des Regionalforstamts Rureifel-Jülicher Börde 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  
Mobil: 0171-5870666  
Fax: 02429-9400-85  
Email: [doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de](mailto:doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de)  
[www.wald-und-holz.nrw.de](http://www.wald-und-holz.nrw.de)  
[www.facebook.com/WaldundHolzNRW](https://www.facebook.com/WaldundHolzNRW)  
[www.twitter.com/WaldundHolzNRW](https://www.twitter.com/WaldundHolzNRW)

**Von:** Pleiß, Norbert <norbert.pleiss@bezreg-koeln.nrw.de>

**An:** "bauleitplanung@herzogenrath.de" <bauleitplanung@herzogenrath.de>, "natascha.kruemberg@herzogenrath.de" <natascha.kruemberg@herzogenrath.de>

**Datum:** 26.01.2023 12:50

**Betreff:** Bauleitplanung, Herzogenrath, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. III/39 i. V. mit 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung erfolgte von hier im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 29.06.2022 eine Stellungnahme, in der trotz des beschränkten Umfangs der vorgesehenen Änderungen auf den Aspekt elektrische und magnetische Felder sowie die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) hingewiesen und die Berücksichtigung dieses Aspektes im Rahmen der weiteren Verfahren empfohlen wurde, da sich innerhalb der Geltungsbereiche der Änderungen eine Trafostation befindet.

Von Umspannanlagen und Ortsnetzstationen können als Niederfrequenzanlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder hervorgerufen werden. Für die entsprechenden Angaben in den Umweltberichten wird eine Überprüfung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen angeregt.

Die Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) definiert in ihrem Fachbericht „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ (Stand 22.10.2014) für Niederfrequenzanlagen die Bereiche für maßgebliche Immissionsorte (siehe Ausführungen im Abschnitt II.3.1). Eine Auslegung des Begriffes für Nutzungen, die „nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen“ bestimmt sind, findet sich unter Abschnitt II.3.2 des v. g. Fachberichtes der LAI. Der v. g. Fachbericht kann auf der Homepage der LAI unter folgendem Link in der Rubrik „Physikalische Einwirkungen“ heruntergeladen werden:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>.

Gegebenenfalls sollten Sie zur Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder beim Netzbetreiber die notwendigen Detailinformationen einholen. Die Aussagen zur Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV sollten sich entsprechend den LAI-Hinweisen auf die höchste betriebliche Anlagenauslastung beziehen.

Weiterhin wird angeregt, die Angabe zum Abstand der südöstlich verlaufenden 110 kV-Leitung zu überprüfen.

Außerdem wird angeregt, die Angaben in den Planunterlagen zum Bearbeitungsstand der Lärmaktionsplanung (3. Runde) auf Aktualität zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Norbert Pleiß

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2 – 10, 50667 Köln  
Telefon: +49 221 147 - 3297  
Telefax: +49 221 147 - 3185  
E-Mail: [norbert.pleiss@brk.nrw.de](mailto:norbert.pleiss@brk.nrw.de)

<http://www.brk.nrw.de>

<https://twitter.com/BezRegKoeln>

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



StädteRegion Aachen - 52090 Aachen  
Stadt Herzogenrath  
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)  
S64/2023/001

Datum  
09.02.2023

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

Internet  
[www.staedtereion-aachen.de](http://www.staedtereion-aachen.de)

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

Postbank  
IBAN  
DE52 3701 0050 0102 9865 08  
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](http://www.staedtereion-aachen.de/eZugang)

Seite 1 von 3

**Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"  
Ihr Schreiben vom 05.01.2023**

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 Bayrle unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7057 zur Verfügung.

**Immissionsschutz:**

Aus Sicht des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung bestehen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein Süd“ keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lange unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7024 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 im Rahmen des o. g. Verfahrens geplante Verlagerung und Neuansiedlung des Aldi Süd in den Nordsternpark, Herzogenrath-Merkstein wurde dem AK STRIKT im Juli 2022 zur Abstimmung des regionalen Konsens vorgelegt. Seitens des AK STRIKT wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen, so

dass der regionale Konsens mit Schreiben vom 02.08.2022 erteilt wurde. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, die im Schreiben dokumentierten Stellungnahmen der Stadt Baesweiler, der Bezirksregierung Köln sowie der IHK Aachen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

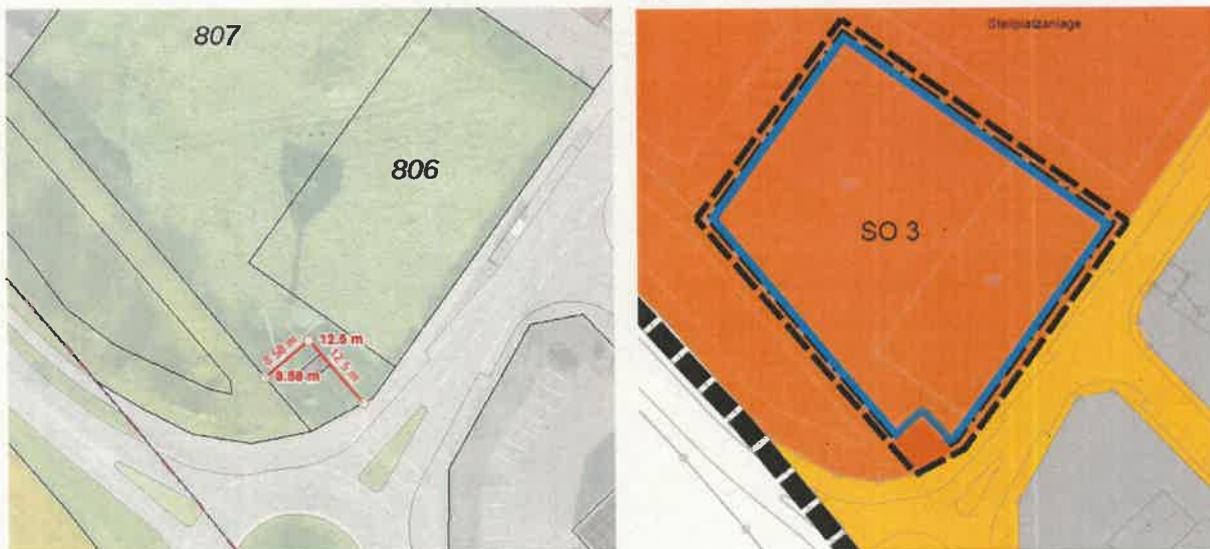
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Drossard unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2474 zur Verfügung.

### Regionalentwicklung:

Die vorliegende städtebauliche Entwicklung wird von der Stabsstelle Mobilität und Klimaschutz (S 64) befürwortet. Mit der nachfolgenden Anregung will S 64 die Sicherung einer zukünftigen möglichen Wegführung für den nicht motorisierten Individualverkehr sichern.

### Rücknahme der Baugrenze

Es wird angeregt, wie Einleitend dargestellt, im Umfeld der bestehenden Trafostation in einem Bereich von ca. 12,5 m auf ca. 8,5 m in der südlichen Spitze des Änderungsgebietes die Baugrenze zurückzunehmen (siehe nachfolgende Anregung).



Dass die Trafostation anschließend außerhalb der Baugrenzen liegt wird aus Sicht von S 64 durch die Festsetzung,

*„1.3.5 Die Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.“*

des Urplanes ermöglicht.

Weitergehend wird auf die Stellungnahme des Radverkehrsbeauftragten der StädteRegion Aachen verwiesen.

Da es sich bei dieser nachträglichen Änderung um einen Bereich handelt, der nach jetziger Nutzung für eine Überbauung wahrscheinlich nicht benötigt wird, handelt es sich aus Sicht von S 64 nicht um eine Änderung, die die Grundlagen der Planung berührt. Diese Einschätzung sollte gegebenenfalls durch einen Juristen geprüft werden.

Weitergehend ist anzunehmen, dass sua Sicht von S 64 ein Verfahrensstand gemäß § 33 BauGB erreicht ist. Diese Aussage betrifft die Änderung der Baugrenze und ist gegebenenfalls durch einen Juristen zu prüfen.

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

### Straßenbau und Radverkehr:

In der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Stellungnahme vom 25.07.2022 auf den Bedarf hingewiesen, den straßenbegleitenden Geh-/Radweg entlang der Kreisstraße 5 auszubauen.

In ihrem Abwägungsvorschlag führt die Stadt Herzogenrath u.a. aus, dass die genannte Fuß- und Radwegeverbindung im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplans III/39 hinreichend untersucht, berücksichtigt und umgesetzt worden sei. Aufgrund dessen sei ein weiterer Ausbau der Wege-/ Radverbindung an der Kreisstraße 5/ Nordsternpark nicht vorgesehen. Der Ursprungsplan wurde im Jahr 2009 rechtskräftig. Seitdem hat sich der Stellenwert des Radverkehrs in der Mobilitätsplanung erheblich geändert, Radverkehr wird als wichtiger Baustein für die Mobilitätswende gewertet. Die damaligen Planungsparameter u.a. für die Breiten von Radverkehrsanlagen auf wichtigen regionalen Routen sowie der Stellenwert von Sichtverhältnissen an Knotenpunkten entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und der Sicherheitsanforderungen. Zum Beispiel hat die Zunahme des Anteils von E-Bikes zu höheren durchschnittlichen Geschwindigkeiten im Radverkehr geführt, und die beabsichtigte wesentliche Steigerung der Radfahrendenzahlen und die zunehmende Bedeutung u.a. von Lastenrädern macht breitere Radverkehrsanlagen erforderlich. Die Führung eines Zweirichtungsradweges über die Zufahrt eines Kreisverkehrs erfordert besondere Planungssorgfalt, da von rechts kommende Radfahrende von Kfz-Fahrenden leichter übersehen werden können. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegte Verkehrsgutachten stellt hierzu keine Betrachtungen an. Ohne einen entsprechenden Umbau der Kreisverkehrsanlage ist zu befürchten, dass die Verkehrssicherheit künftig nicht mehr einem ausreichenden Maß gesichert ist.

Für die Erfüllung der zukünftigen Ansprüche an Radverkehrsanlagen zur Schaffung eines einladenden und attraktiven Radverkehrsnetzes sieht die StädteRegion Aachen als Baulastträger der K 5 entgegen der Aussage der Stadt Herzogenrath im Abwägungsvorschlag daher sehr wohl mittelfristig den Ausbau des Radweges vor.

Die StädteRegion Aachen und die städteregionsangehörigen Kommunen arbeiten seit dem Jahr 2022 gemeinsam im Netzwerk Mobilitätswende Region Aachen (NEMORA, vormals AG Innovation) an der gemeinsamen Umsetzung der Mobilitätswende. In diesem Zusammenhang wurde ein städteregionales Netzkonzept für den Alltagsradverkehr erarbeitet und zunächst auf Arbeitsebene mit der Stadt Herzogenrath abgestimmt. Im Netzkonzept ist der Radweg an der K 5 Bestandteil dieses Zielnetzes und dient u.a. der Verbindung zwischen Merkstein und dem Schulzentrum Herzogenrath.

Die Umsetzung der städteregionalen Netzplanung erfordert große Anstrengungen aller Straßenbaulastträger. Die Verfahren zur Erlangung des Baurechts bzw. zum Grunderwerb sind oftmals langwierig. Daher ist es wichtig, bereits frühzeitig Ausbaupositionen zu sichern und bereits jetzt in laufenden Verfahren zu berücksichtigen.

Die Stadt Herzogenrath wird um Unterstützung bei diesem Ziel und im konkreten Fall darum gebeten, die in der Stellungnahme vom 25.07.2022 dargestellte Rücknahme der Baugrenze in der 1. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dirk Gobbelé



Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vorgangsnummer: EG-54439

Stadt Herzogenrath  
Frau Natascha Krümberg  
Rathausplatz 1  
52134 Herzogenrath

Datum  
23.09.2022

### **BLP NRW- Bebauungsplan III/39 - 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone

**Vodafone West GmbH**

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Ulrich Irnich, Andreas Laukenmann, Carmen Velthuis

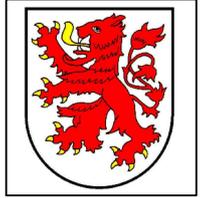
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

# Stadt Herzogenrath

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

Maßstab 1:1000

Stand: **Satzungsbeschluss, April 2023**



# Stadt Herzogenrath

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

Maßstab: -

Stand: **Satzungsbeschluss, April 2023**



## 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



Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)



Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 PlanZV)

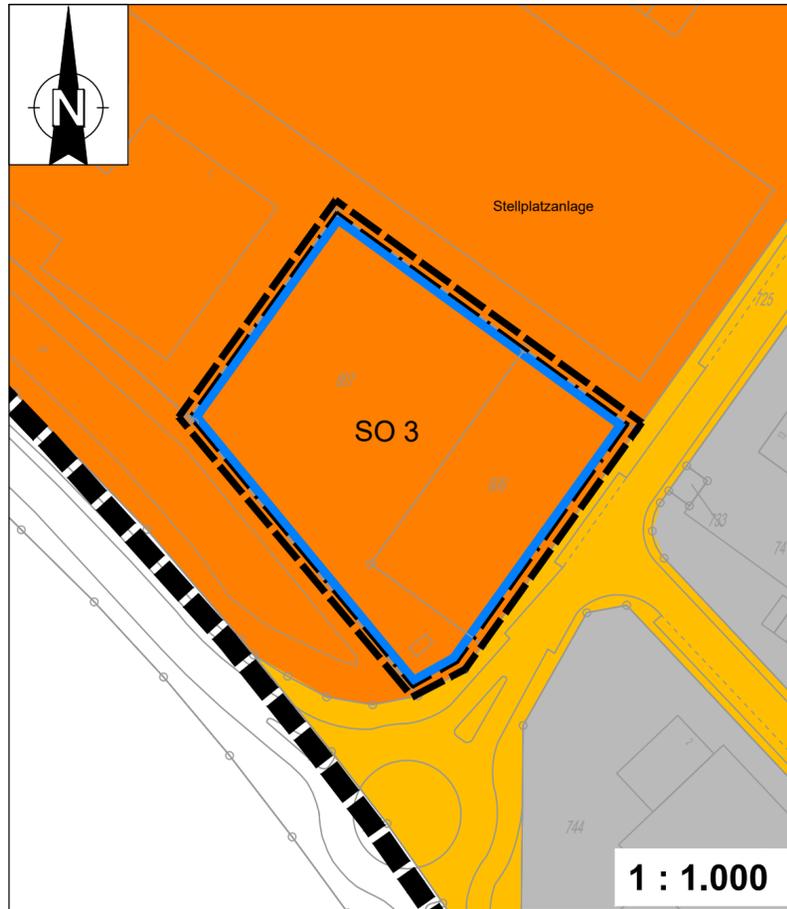
Sonstige Planzeichen



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



Stellplatzanlage



## 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



Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)



Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 PlanZV)

Sonstige Planzeichen



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



Stellplatzanlage

## 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und min. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment.
- **Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird auf maximal insgesamt 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- **Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und -reparaturbetriebe**
- **Gastronomiebetriebe**
- **Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen**
- **Tankstelle mit Shopbetrieb, Waschanlage**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein Umweltbericht.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan III/39 "GE Merkstein-Süd" sind Bestandteil der 1. Änderung und sind weiterhin zu beachten.

## Rechtsgrundlagen

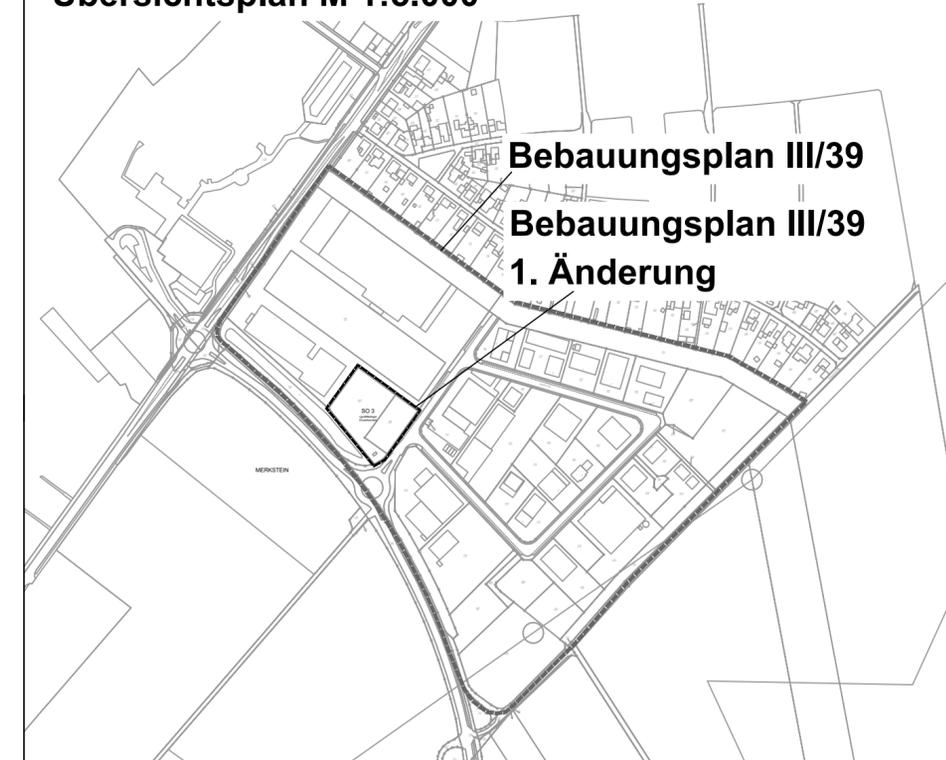
• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

• **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## Übersichtsplan M 1:5.000



# Stadt Herzogenrath

## Bebauungsplan III/39 1. Änderung

### "Gewerbegebiet Merkstein-Süd"



#### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan III/39 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den \_\_\_\_\_

Dr. Benjamin Fadavian  
(Bürgermeister)

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB des Bebauungsplans III/39 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" beschlossen.

Der Beschluss wurde am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vom 08.06.2022 bis 23.07.2022.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörde erfolgte gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2022.

Herzogenrath, den \_\_\_\_\_

Dr. Benjamin Fadavian  
(Bürgermeister)

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan III/39 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat, gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den \_\_\_\_\_

Dr. Benjamin Fadavian  
(Bürgermeister)

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan III/39 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den \_\_\_\_\_

Dr. Benjamin Fadavian  
(Bürgermeister)

#### Inkrafttreten

Gem. §10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan III/39 1. Änderung "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" durch die Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ als Satzung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Herzogenrath, den \_\_\_\_\_

Dr. Benjamin Fadavian  
(Bürgermeister)

Stadt Herzogenrath  
- Bauleitplanung

Stand: April 2023  
Satzungsbeschluss

# STADT HERZOGENRATH



---

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

### IN HERZOGENRATH

---

## Textliche Festsetzungen & Begründung

Datum: April 2023

STADT HERZOGENRATH  
RATHAUSPLATZ 1  
52134 HERZOGENRATH  
A 61 STADTPLANUNG

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

- **Lebensmitteldiscounter** mit maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und min. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment.
- **Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- **Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und –reparaturbetriebe**
- **Gastronomiebetriebe**
- **Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen**
- **Tankstelle mit Shopbetrieb, Waschanlage**

# BEGRÜNDUNG

## 1. Grundlagen des Verfahrens

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

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath vom 10.02.2022 eingeleitet. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird das Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Bei Bauleitplanverfahren gem. § 2 BauGB besteht die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung**. Der Umweltbericht ist Teil dieses Verfahrens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und weist bereits eine bebaubare Fläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente aus. Durch die Änderung wird zukünftig auch eine max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> und min. 90 % für nahversorgungsrelevantes Sortiment als Kernsortiment im Änderungsbereich zulässig.

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

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

## 2. Flächennutzungsplan

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

Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet dar, das dem großflächigen Einzelhandel (Fachmarktzentrum) dient. Zulässig ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher wird die 45. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

### 3. Lage des Plangebietes

Das dem Entwurf zugrunde liegende Plangebiet befindet sich im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, angrenzend an die Geilenkirchener Straße, innerhalb des Gewerbegebietes „Nordstern-Park“, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans III/ 39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“. Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans III/ 39 - 1. Änd. „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ beschränkt sich auf die Fläche des im zeichnerischen Teil dargestellten „SO 3“ des rechtskräftigen Bebauungsplans, der seit dem 30.04.2009 durch Bekanntmachung der Rechtskraft zugeführt wurde. Innerhalb dieses „SO 3“ liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m<sup>2</sup>) und 807 (2.832 m<sup>2</sup>).

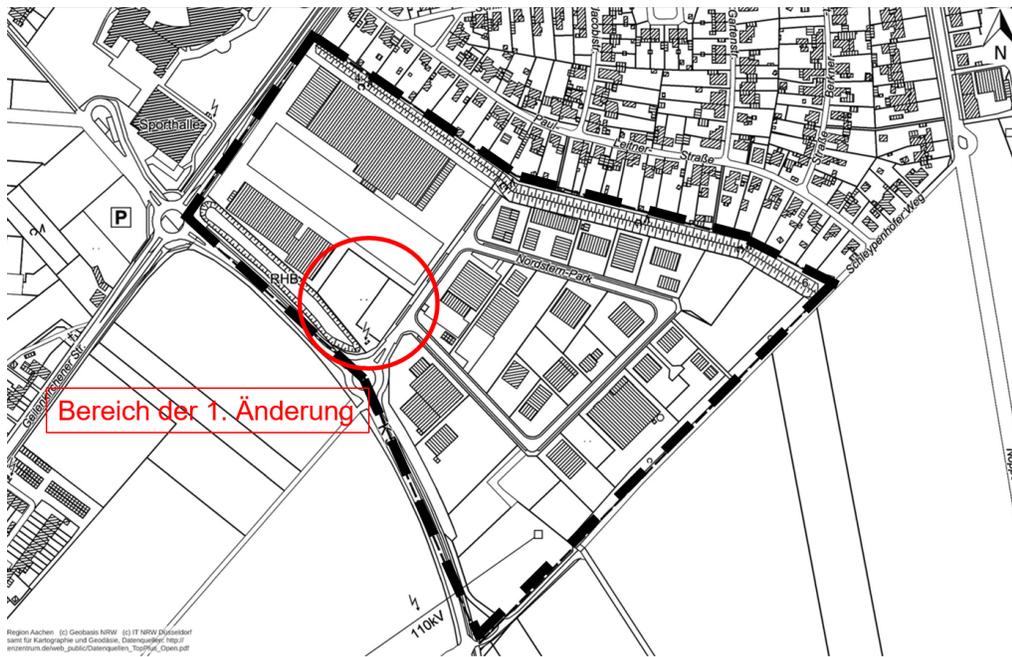


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und Bereich der 1. Änderung

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

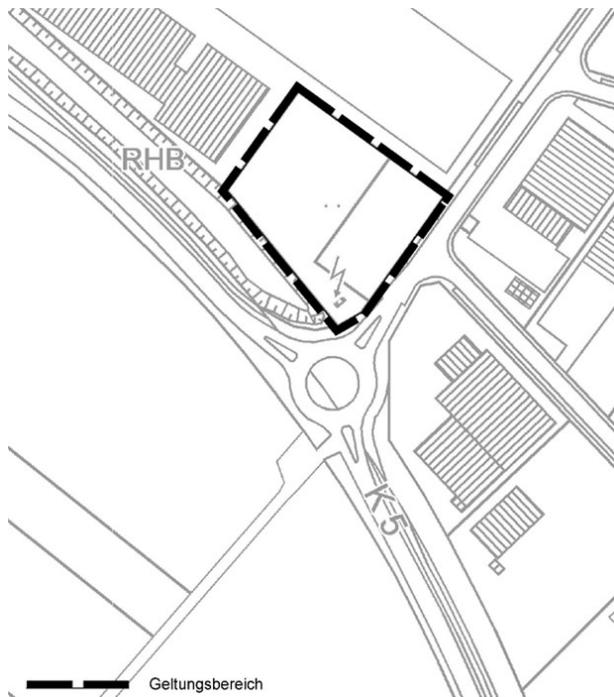


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung

#### 4. Bestand

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

- Art der Nutzung: „Sondergebiet „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“
  - **Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - **Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und –reparaturbetriebe**
  - **Gastronomiebetriebe**
  - **Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen**
  - **Tankstelle mit Shopbetrieb, Waschanlage**
  
- Zahl der Vollgeschosse: zweigeschossig
- Grundflächenzahl: 0,8
- Höhe der baulichen Anlagen: ATH/ FH 12,5 m
- Überbaubare Grundstücksfläche: siehe Baugrenze

## 5. Ziel und Inhalt der Planung

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

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

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ dahingehend zu ändern, dass nach den textlichen Festsetzungen ein Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in einer Größenordnung von 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig wird.

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

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



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



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

# 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



Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 (2) und (3) BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)



Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) PlanZV)

Sonstige Planzeichen



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



Stellplatzanlage

Abb. 5: Legende zur Planzeichnung

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

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

## 6. Gutachten und Untersuchungen

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

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein, BBE Handelsberatung GmbH, Stand November 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Verlegung eines Aldi-Marktes vom Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“ in den Nordstern-Park in Merkstein, Ing. - Büro Dipl. - Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Stand November 2022

Herzogenrath, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

(Dr. Benjamin Fadavian)

# STADT HERZOGENRATH



---

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

IN HERZOGENRATH

---

### Umweltbericht

### Teil II der Begründung

Stand: Satzungsbeschluss **April** 2023

STADT HERZOGENRATH  
RATHAUSPLATZ 1  
52134 HERZOGENRATH  
A 61 STADTPLANUNG

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2.1</b>	<b>FACHGESETZE</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2.2</b>	<b>REGIONALPLAN</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.3</b>	<b>LANDSCHAFTSPLAN (LP)</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.4</b>	<b>BAUMSCHUTZSATZUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.5</b>	<b>BESTEHENDES PLANUNGSRECHT</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.6</b>	<b>FAZIT</b> .....	<b>8</b>
<b>2.0</b>	<b>SCHUTZGEBIETE</b> .....	<b>8</b>
<b>3.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> .....	<b>20</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Schutzgut Boden</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1.4</b>	<b>Schutzgut Fläche</b> .....	<b>27</b>
<b>3.1.5</b>	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	<b>29</b>
<b>3.1.6</b>	<b>Schutzgut Luft / Klima</b> .....	<b>31</b>
<b>3.1.7</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b> .....	<b>34</b>
<b>3.1.8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b> .....	<b>36</b>
<b>3.1.9</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen</b> .....	<b>37</b>
<b>4.0</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES</b> .....	<b>38</b>
<b>4.1</b>	<b>BEI DURCHFÜHRUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES III/39</b> .....	<b>38</b>
<b>4.2</b>	<b>NULLVARIANTE</b> .....	<b>39</b>
<b>4.3</b>	<b>ALTERNATIVEPRÜFUNG / WESENTLICHE GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL</b> .....	<b>39</b>
<b>5.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>40</b>
<b>5.1</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN</b> .....	<b>40</b>
<b>5.2</b>	<b>PLANWERKE UND SONSTIGE QUELLEN</b> .....	<b>40</b>
<b>5.3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)</b> .....	<b>42</b>
<b>5.4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>42</b>
<b>5.5</b>	<b>ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>44</b>

## 1.0 EINLEITUNG

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt, d.h. die Schutzgüter Mensch (Erholung / Lärm), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, zu untersuchen. Er ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen und hat auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB Aussagen zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB sowie § 1a BauGB zu treffen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan hinzuzufügen.

Wichtiger Bestandteil der Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ist die Ermittlung voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die räumliche Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ beschränkt sich auf die Fläche des im zeichnerischen Teil dargestellten „SO 3“ des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“, der seit dem 30.04.2009 durch Bekanntmachung der Rechtskraft zugeführt wurde. Im Rahmen des Verfahrens wurde im Jahr 2007 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz erstellt, dessen Maßnahmen bereits im gesamten bestehenden Sonder- bzw. Gewerbegebiet umgesetzt und weiterhin zu beachten sind.

## 1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO 3) dar, das dem großflächigen Einzelhandel dient:

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

Der Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt sich auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

Im heutigen Sondergebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitestgehend ausgeschlossen. Ziel und Zweck der Änderung ist es, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass ein Lebensmittel-Discounter mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mind. 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig wird. Geplant ist die Verlagerung des bisher ansässigen Bestandslebensmittelmarktes innerhalb des Gewerbegebietes „Boscheler Berg“ in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment mehr aufnehmen und einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung am Altstandort wird im Februar 2023 dementsprechend der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Um die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters zu ermöglichen, sind die Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m<sup>2</sup>) und 807 (2.832 m<sup>2</sup>).

#### Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Entsprechend der rechtswirksamen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wurde das Gewerbegebiet erschlossen sowie ein Sondergebiet für im wesentlichen nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Verbesserung der Versorgung der Stadt Herzogenrath entwickelt. Aufgrund der zuvor genannten städtebaulichen Entwicklungen im Stadtteil Merkstein ist es notwendig, eine Änderung der Sortimente im Bereich des „SO3“ des Bebauungsplanes III/39 vorzunehmen, um einen Lebensmitteldiscounter innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel anzusiedeln und somit die fußläufige Nahversorgung in Merkstein zu verbessern. Darüber hinaus führt die 1. Änderung des

Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und die im Parallelverfahren durchzuführende 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zu keinen Änderungen im Geltungsbereich.

Erschlossen wird das gesamte Sondergebiet auch weiterhin über eine zentrale Achse, die über den Kreisverkehr an die Kreisstraße K 5 angeschlossen ist. Hierüber erfolgt die Anbindung an die privaten Stellplatzanlieger des Sondergebietes, die Zufahrt des Lieferverkehrs sowie nach Südosten die Erschließung der Gewerbegebiete.

#### Lage und Zustand des Plangebietes

Das gesamte Sondergebiet „Nordstern-Park“ liegt am südlichen Ortsrand von Herzogenrath-Merkstein. Es wird im Norden durch die bebauten Ortsrandgrundstücke südlich der Paul-Leitner-Straße begrenzt, im Westen durch die Geilenkirchener Straße (L 232), im Süden durch die K 5 und im Osten durch die Straße „Nordstern-Park“ sowie das angrenzende Gewerbegebiet.

Das Plangebiet beschränkt sich im bestehenden Sondergebiet auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ ausgewiesenen Flächen des „SO 3“ auf den Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 und 807. Das bisher ungenutzte aber bereits erschlossene Plangebiet umfasst insgesamt 4.224 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist heute eine mit Schotter bedeckte Baulücke innerhalb des sonst vollständig umgesetzten Sondergebietes.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die Baumreihe entlang der Südwestgrenze bzw. parallel zur K 5 ist als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

## **1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG**

### **1.2.1 FACHGESETZE**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und der Wassergesetzgebung wurde auch die Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath berücksichtigt.

### **1.2.2 REGIONALPLAN**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2003) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

### **1.2.3 LANDSCHAFTSPLAN (LP)**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ (Stand 2005). Der Landschaftsplan trifft für das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet keine Festsetzungen, allerdings wird das Erhaltungsziel 2 „Anreicherungsfläche“ aufgrund der fehlenden Aktualität des Landschaftsplanes noch dargestellt.

Die Baumreihe entlang der Südwestgrenze ist mit der Nummer 2.4-115 „Geschützter Landschaftsbestandteil - Baumgruppen an der Ostseite der K 5“ geschützt.

Südlich der K 5 bis zum Herzogenrather Stadtteil Ritzerfeld ist das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-6 „Merkstein-Ritzerfeld“ ausgewiesen.

### **1.2.4 BAUMSCHUTZSATZUNG**

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath (Stand: 13.07.2004) sind Bäume mit einem Stammumfang -StU- von 80 cm und mehr gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der StU unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der StU 80 cm oder mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen StU von 30 cm aufweist.

### **1.2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Im FNP der Stadt Herzogenrath ist das Plangebiet als Sondergebiet, das dem großflächigen Einzelhandel dient (Fachmarktzentrum) mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment, dargestellt. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Die Sortimente werden durch die folgende Darstellung begrenzt:

Fachmarktzentrum (SO EH)	max. Verkaufsfläche
Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt:	7.000 m <sup>2</sup>
davon	
Baumarkt (Halle):	4.200 m <sup>2</sup>
Gartencenter (Warmhalle):	900 m <sup>2</sup>
Gartencenter (Kalthalle):	700 m <sup>2</sup>
Außenverkauf (Cabrio-Dach):	1.200 m <sup>2</sup>
Entwicklungsreserve Heimwerker- und Gartenmarkt	1.000 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt (trinkgut):	800 m <sup>2</sup>
Fachmarkt für Einrichtungsbedarf (Dänisches Bettenlager)	850 m <sup>2</sup>
Fachmarkt für Heimtierbedarf und Aquaristik (Zoo & Co)	1.000 m <sup>2</sup>
Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nutzer noch nicht feststehend)	1.150 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Verkaufsfläche</b>	<b>11.800 m<sup>2</sup></b>

Der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf den Bereich des „*Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Nutzer noch nicht feststehend)*“.

Der FNP wird nach der geplanten 45. Änderung für das Plangebiet weiterhin ein „Sondergebiet Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ darstellen. Zusätzlich wird durch eine gesonderte Festsetzung ein Lebensmittel-discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment ermöglicht.

Der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „SO 3 *Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen*“ fest.

Die Sortimente werden durch die folgende Festsetzung begrenzt:

„*Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt*

*zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m<sup>2</sup> festgesetzt“.*

Dadurch sind Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment nahezu ausgeschlossen und ermöglichen keinen Lebensmitteleinzelhändler.

## **1.2.6 FAZIT**

Die beabsichtigten Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen den bereits ausgewiesenen Nutzungen im Plangebiet. Durch die Anpassung der Sortimente um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wird die Ansiedlung bzw. die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht.

Die Bestätigung der Bezirksregierung, dass die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenrath in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht, erfolgte mit Schreiben vom **10.01.2023**.

## **2.0 SCHUTZGEBIETE**

### **FFH-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor.

### **Vogelschutzgebiete**

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG und der kodifizierten Fassung nach der Richtlinie 2009/147/EG der Europäischen Union ausgewiesen.

### **Naturschutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt.

Das nächstgelegene „NSG Bergehalden Noppenberg und Nordstern (ACK-099)“ befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung. Schutzziele des NSG sind unter anderem eine ungestörte natürliche Entwicklung der Bergehalde zum Erhalt und zur Förderung der bestehenden Bedeutung für Flora und Fauna

sowie dem Erhalt mehrerer nach der Roten Liste in NRW gefährdeten Tierarten sowie nach der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist kein Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt.

Allerdings befindet sich südlich des Plangebietes das „LSG Merkstein-Ritzerfeld (LSG-5102-0012)“ unmittelbar hinter der südlich verlaufenden K 5. Schutzziele des LSG ist unter anderem die Erhaltung und Optimierung einer reich strukturierten Kulturlandschaft mit Grünflächen, Hecken, Althölzern und Einzelgehölzen sowie dem Erhalt eines wichtigen Elementes des lokalen Biotopverbundes.

### **Rekultivierungsflächen**

Im Geltungsbereich des Plangebietes und seiner Umgebung sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

### **Schutzwürdige Biotope und Verbundflächen**

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Biotope festgesetzt.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich in ca. 800 m Entfernung unterschiedliche geschützte Biotope sowie Verbundflächen in der Umgebung rund um die Bergehalden Nordstern und Noppenberg, sowie südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung im Bereich zwischen Ritzerfeld und Merkstein.

### **Naturpark**

Innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung befinden sich keine Naturparke.

### **Wasserschutzgebiete / Trinkwasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

## **3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen und Biodiversität, Wasser, Boden, Fläche, Landschaft, Kultur und Sachgüter. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen

Anleitungen herangezogen. Die zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes werden den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

### **3.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

#### **3.1.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist der Mensch indirekt betroffen. Die gesundheitlichen Aspekte wie Lärm und Luftschadstoffe werden hierbei betrachtet. Die Regeneration des Menschen, wie Erholungs- und Freizeitfunktionen, sind ebenso von großer Bedeutung.

#### **Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

##### Nutzungen

Das Sondergebiet „Nordstern-Park“ für den großflächigen Einzelhandel liegt zwischen der Geilenkirchener Straße, der K 5 sowie der Paul-Leitner-Straße in Herzogenrath-Merkstein. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sondergebietes im südöstlichen Bereich angrenzend zu Straße „Nordstern-Park“ und dem Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet ist derzeit eine Baulücke, die allerdings planungsrechtlich bereits gesichert ist. Eine Nutzung für den großflächigen Einzelhandel, weitestgehend ohne zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment, wäre planungsrechtlich heute schon möglich.

Innerhalb des Plangebietes ist keine nennenswerte Vegetation vorhanden. Die zu betrachtende Fläche wird in regelmäßigen Abständen gepflegt. Neben dem vorhandenen Schotter sind vereinzelt kleinere Sträucher vorhanden. Eine Trafostation befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein mit Bäumen und Stauden intensiv begrüntes Regenrückhaltebecken, welches im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans aus dem Jahr 2008 geplant wurde.

### Erholung / Freizeit

Im Zusammenhang mit der im Kap. 1.1 erläuterten Planung sind für den Menschen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion / Freizeit von Bedeutung.

Das Plangebiet dient keiner lokalen Erholungsnutzung. Die Nutzung der derzeitigen Baulücke innerhalb des Sondergebietes ist für den großflächigen Einzelhandel bereits planungsrechtlich gesichert.

### Verkehr

Das Plangebiet sowie das gesamte Sondergebiet werden auch zukünftig über die Straße „Nordstern-Park“ erschlossen. Im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungbebauungsplan III/39 wurden die Auswirkungen des Sonder- und Gewerbegebiet hinsichtlich der entstehenden Verkehrsbelastungen auf das umliegende Straßennetz bereits untersucht. Ergebnis der Prüfung war, dass sich das gesamte Gebiet hinsichtlich der Verkehrsbelastungen verträglich in das umliegende Straßennetz einfügt.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 wurde durch das Ing.-Büro Geiger & Hamburgier, Stand November 2022, eine verkehrstechnische Untersuchung hinsichtlich der Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters durchgeführt.

### Verkehrslärm

Die Flächen des Plangebietes sind im Rahmen der Erschließung des gesamten Sondergebietes bereits für eine spätere Bebauung vorbereitet worden. Gegenwärtig wird das Plangebiet insbesondere durch den Verkehrslärm des bestehenden Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst. Darüber hinaus beeinflusst der Verkehr der Geilenkirchener Straße (L232) westlich des Sondergebietes, der Kreisstraße 5 im Süden und des Gewerbegebietes im Osten das Plangebiet.

Der Lärmaktionsplan (3. Runde) trifft für das Plangebiet keine Aussagen zur Lärmsituation für den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie für Industrie- und Gewerbebetriebe.

### Gewerbelärmquellen

Maßgebliche Gewerbelärmquellen liegen im Plangebiet nicht vor.

Im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die Belastung ist daher auf das Plangebiet als gering einzuschätzen.

### Geruch

Innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes sind keine geruchsemitierenden Betriebe vorhanden.

### Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder werden u.a. durch vorhandene Mobilfunksysteme und durch Starkstromleitungen, die im Erdreich verlegt sind, hervorgerufen. Es befindet sich in ca. 220 m Entfernung südlich des Plangebietes eine 110 kV-Hochspannungsleitung.

Des Weiterem befindet sich eine Trafostation im südlichsten Bereich des Geltungsbereiches. Außergewöhnliche Belastungen durch elektromagnetische Felder innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### Luftschadstoffe

Luftschadstoffe werden derzeit durch Fahrzeugverkehr auf den beiden Straßen, Geilenkirchener Straße (L232) und Kreisstraße 5, die das Plangebiet im Westen und im Süden begrenzen, und durch den Verkehr innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes „Nordstern-Park“ verursacht.

Durch die Emissionen der bestehenden benachbarten Besiedlung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Im Plangebiet selbst werden derzeit keine Luftschadstoffe freigesetzt.

### Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegt das zu betrachtende Plangebiet außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben. Daher führt die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 nicht zu einem Konfliktpotential im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Rechnung getragen.

## **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

### Nutzungen

Durch die geplante Änderung der Sortimente wird eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ermöglicht. Planungsrechtlich ist im Plangebiet u.a. bereits großflächiger Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment gesichert. Weitere Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll die fußläufige Nahversorgung insbesondere für das im Bau befindliche Wohngebiet „An der Herrenstraß“ planungsrechtlich sichergestellt werden. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Erholung / Freizeit

Eine Beeinträchtigung des derzeitigen Erholungs- und Freizeitwertes ist durch die geplante Bebauung der Baulücke nicht gegeben.

Aufgrund der Nutzung als Sondergebiet ist die Nutzung durch Erholung suchende Menschen, in Bezug auf ruhige Erholung, auch in Zukunft eher fraglich.

### Verkehr

Die verkehrstechnische Untersuchung des Ing.-Büro Geiger & Hamburger, Stand November 2022, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ keine verkehrstechnischen Einschränkungen zu erwarten sind.

Der Bestandsstandort „Am Boscheler Berg“ wird überwiegend mit dem Pkw angesteuert. Der neue Standort ermöglicht insbesondere durch das neue Wohngebiet „An der Herrenstraß“ einen wesentlich höheren Anteil an Fußgängern und Radfahrern.

Der MIV-Anteil wurde für den Standort „Nordstern-Park“ auf 70 % festgesetzt. Aus diesen Werten ergab sich eine Belastung von je 60 Kfz im Ziel- und Quellverkehr während der Nachmittagsspitze. Von diesem Verkehr fallen ca. 30 % unter den Mitnahme- und den Verbundeffekt. Mit den so abgeleiteten Werten für das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs L 232 für die Nachmittagsspitze berechnet. Die Qualität des Verkehrsablaufs erreicht mindestens die Stufe „B“ mit mittleren Wartezeiten von weniger als 20 s.

Der zweite zu betrachtende Kreisverkehr, der den Nordstern-Park an die K 5 anbindet, wurde nicht eingehender untersucht. Hier wurden im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan III/39 Reserven von mind. 700 Kfz/h festgestellt. Aufgrund der ungünstigen Bedingungen, unter denen die Berechnung stattfand, ist davon auszugehen, dass die Reserven noch höher sind. Auf jeden Fall werden die Reserven nicht durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens und die zusätzlichen Kunden des Lebensmitteldiscounters aufgezehrt werden. Die Qualität des Verkehrsaufkommens wird auch mit dem Neuverkehr mind. der Stufe „B“ entsprechen.

Aus verkehrstechnischen Aspekten führt die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters zu keinen erheblichen Verschlechterungen des Verkehrsablaufs der Kreisverkehre an der L 232 sowie an der K 5.

### Verkehrslärm

Durch die geplante Sortimentsänderung und die damit verbundene Ermöglichung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des bestehenden Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, wird sich der Fahrzeugverkehr (z.B. An- und Abfahrten der Kunden des Einzelhandels im Sondergebiet, der Anlieferverkehr sowie An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Kunden), im Vergleich zum planungsrechtlich bereits Möglichen nur geringfügig verändern. Eine wahrnehmbare Steigerung des dadurch entstehenden Lärms ist nicht zu erwarten.

### Gewerbelärmquellen

Im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die Belastung bei Durchführung der Änderung ist daher als gering einzuschätzen.

Weiterhin sind vorübergehende Lärmbelästigungen durch Baumaschinen im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auszuschließen.

### Geruch

Innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes „Nordstern-Park“ sind keine geruchsemittierenden Betriebe vorhanden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 soll die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Plangebiet ermöglicht werden. Geruchsemittierende Betriebe werden dadurch auch zukünftig nicht im Änderungsbereich zu erwarten sein.

### Elektromagnetische Felder

Eine Prognose über künftige elektromagnetische Felder innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Die Änderung der Sortimente ist keine Voraussetzung für Bau und Betrieb von Anlagen, die elektromagnetische Felder erzeugen, insofern hat die Darstellung auch keinen Einfluss auf künftige elektromagnetische Belastungen.

### Luftschadstoffe

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes Ansiedlungen immissionsintensiver Betriebe ausgeschlossen. Die Ermöglichung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters führt zu keiner relevanten Erhöhung der Luftschadstoffe.

### Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 wird eine Ergänzung der Sortimente um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angestrebt. Die Ansiedlung von sogenannten Störfallbetrieben wird dadurch im Plangebiet nicht ermöglicht.

## **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfänglich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von für nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels-einrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

## **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### Nutzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### Erholung / Freizeit

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### Verkehr

Die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters führt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind daher keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### Verkehrslärm

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans III/39 wurden bereits ausreichende Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet festgesetzt. Um mögliche Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf die Wohnbebauung an der Paul-Leitner-Straße zu minimieren, wurde eine ca. 520 m lange und bis zu 20 m breite Pflanzfläche entlang der nördlichen Grenze des Sonder- und Gewerbegebietes festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### Gewerbelärmquellen

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans III/39 wurden bereits ausreichende Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen des damaligen Verfahrens wurden Emissionskontingente (EK) für das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet festgesetzt:

Auf den gekennzeichneten Teilflächen im Bebauungsplan werden die maximalen Emissionskontingente entsprechend der nachfolgenden Tabelle zugelassen.

<b>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup></b>		
<i>Teilfläche</i>	<i>Emissionskontingent tags</i>	<i>Emissionskontingent nachts</i>
SO 1	51	35
SO 2	55	50
SO 3	60	50
GE 1	55	35
GE 2	58	45
GE 3	60	50
GE 4	60	50

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig.

#### Geruch

Eine Ansiedlung immissionsintensiver Betriebe wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung vermieden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig.

#### Elektromagnetische Felder

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

#### Luftschadstoffe

Eine Ansiedlung immissionsintensiver Betriebe wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung vermieden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig.

#### Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

## **Bewertung**

### Nutzungen

Durch die Anpassung der Sortimente und der dadurch ermöglichten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Hingegen wird die fußläufige Nahversorgung im Umfeld des Plangebietes und eine kurze Wegeverbindung gestärkt.

### Erholung / Freizeit

Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Aufgrund der Nutzung als Sondergebiet ist die Nutzung durch Erholung suchende Menschen, in Bezug auf ruhige Erholung, eher fraglich. Daher wird von der weiteren Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut abgesehen. Die Auswirkungen auf das Plangebiet können daher als gering eingestuft werden.

### Verkehr

Durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in den Nordstern-Park sind aus verkehrstechnischen Aspekten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Verkehrsbelastung wird sich durch den Lebensmitteldiscounter nur geringfügig erhöhen.

### Verkehrslärm

Eine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die bereits gesicherte und vollständig umgesetzte Anlage eines ca. 520 m langen und 5 m hohen bepflanzten Erdwalls entlang der nördlichen Grenze des Sonder- und Gewerbegebietes sind negative Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen, insbesondere für das Wohngebiet an der Paul-Leitner-Straße, hinsichtlich der Lärmbelastung subjektiv nicht wahrnehmbar. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist eine Erhöhung der Lärmbelastung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen durch das Vorhaben können daher als gering eingestuft werden.

### Gewerbelärmquellen

Eine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 ist nicht zu erwarten. Auch sind weiterhin nur nicht störende Gewerbeansiedlungen im gesamten Sondergebiet möglich. Die Auswirkungen durch die Änderung können daher als gering eingestuft werden.

### Geruch

Im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet sind keine geruchsemittierenden Betriebe vorhanden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 ermöglicht die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Plangebiet und führt daher zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Geruchsbelästigungen.

### Elektromagnetische Felder

Außergewöhnliche Belastungen des Plangebietes durch elektromagnetische Felder sind nicht bekannt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine Auswirkungen hinsichtlich elektromagnetische Felder zu erwarten. Die Auswirkungen durch die Änderung können daher als gering eingestuft werden.

### Luftschadstoffe

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Festsetzungen innerhalb des bestehenden Sondergebietes Ansiedlungen immissionsintensiver Betriebe ausgeschlossen. Die Ermöglichung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters führt zu keiner relevanten Erhöhung der Luftschadstoffe.

Die Auswirkungen durch die Änderung können daher als gering eingestuft werden.

### Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Sonder- und Gewerbegebietes „Nordstern-Park“ sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 wird eine Ergänzung der Sortimente um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angestrebt. Die Ansiedlung von sogenannten Störfallbetrieben wird dadurch im Plangebiet nicht ermöglicht. Die Änderung führt daher zu keinen Auswirkungen.

### **3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Wichtige Bestandteile unseres Ökosystems sind Tiere und Pflanzen. Das Funktionieren der Naturhaushalte, die Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität und die Schönheit des Lebensumfeldes werden durch Tiere und Pflanzen ermöglicht. Der Schutz der natürlichen Artenvielfalt, der Schutz der Lebensräume und der jeweiligen Lebensbedingungen sind bei der Planung zu beachten.

Mögliche Auswirkungen auf in der Nähe liegende Natura 2000-Gebiete (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) und die biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen.

#### **Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

##### Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Im Plangebiet sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt.

Die Baulücke innerhalb des Sondergebietes ist komplett anthropogen beeinflusst und mit Schotter und vereinzelt kleineren Sträuchern bedeckt. Die in regelmäßigen Abständen bewirtschaftete Fläche weist nur vereinzelt kleinere Sträucher auf.

Südlich des Plangebietes grenzt das im Rahmen des Ursprungsplans III/39 errichtete Regenrückhaltebecken mit hochwertigen Biotopstrukturen an.

#### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Durch das Vorhaben, die Sortimente des ohnehin schon planungsrechtlich gesicherten großflächigen Einzelhandels innerhalb des Sondergebietes anzupassen und damit einen Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment anzusiedeln, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen weitestgehend ausgeschlossen bzw. gehen diese nicht über das bereits planungsrechtlich Mögliche hinaus.

Die im Rahmen des Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ festgesetzten Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans aus dem Jahr 2007, wurden bereits vollumfänglich umgesetzt und sind auch weiterhin zu beachten.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfänglich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels-einrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

### **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 werden die Sortimente des Sondergebietes um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ergänzt, um einen Lebensmittel-Discounter in den Bereich der derzeitigen Baulücke zu verlagern. Eine Bebauung mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment wäre planungsrechtlich bereits heute schon möglich. Die derzeitige Baulücke wurde im Rahmen der Erschließung des Sondergebietes bereits für eine mögliche Bebauung vorbereitet und seitdem in regelmäßigen Abständen bewirtschaftet. Die Baulücke ist demnach geprägt durch Schotter und einzelne kleine Sträucher.

Im Rahmen des Ursprungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wurden umfassende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes festgesetzt und sind weiterhin zu beachten. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde bei der Planung durch folgende Punkte berücksichtigt:

- Festlegung von Flächen zum Erhalt von Einzelbäumen und Heckenstrukturen an den Außengrenzen des Planungsgebietes (Erhaltungsgebote)
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 hat keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

## **Bewertung**

Das bestehende Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel weist für das Plangebiet bereits eine überbaubare Fläche aus. Darüber hinaus werden keine weiteren Flächen versiegelt. Das Plangebiet wäre gemäß heutigem Planungsrecht überbaubar. Durch die Änderung werden lediglich die nahversorgungsrelevanten Sortimente und damit die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan aus dem Jahre 2007, der im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ erarbeitet und im Zuge der Realisierung des Sondergebietes bereits vollständig umgesetzt wurde, ist auch heute noch zu beachten.

Aufgrund des Erhaltes der hochwertigen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Sonder- und Gewerbegebietes und der ausschließlichen Inanspruchnahme von ohnehin schon überbaubaren Flächen, ist von einer insgesamt geringen Erheblichkeit auszugehen.

Die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, die durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet wurden, unterstützen dies.

### **3.1.3 Schutzgut Boden**

Der Boden ist ein wesentlicher Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlage und übernimmt durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem.

Der Boden ist nicht nur Naturkörper und Lebensraum von Organismen, sondern u.a. auch Speicher zur Regulierung von Wasserkreisläufen und als Filter zur Reinigung von Luft und Wasser.

## **Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

### Bodenaufbau

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum *Herzogenrather Lößgebiet*, einer Untereinheit der *Jülicher Börde*.

Gemäß der Bodenkarte Blatt Geilenkirchen L5102 (Hrsg. Geologisches Landesamt NRW, Krefeld, 1977), kommen im Änderungsbereich Parabraunerden, z.T. pseudovergleyt, in Hang- und Kuppenlagen mäßig oder schwach erodiert, stellenweise mit Schwarzerdererlikten vor. Diese schluffigen Lehmböden haben sich aus Löß (Pleistozän) gebildet. Dieser Bodentyp kommt in der Jülicher Börde häufig vor.

Im Südosten bzw. im Nordosten des Plangebietes ist gemäß der o.g. Bodenkarte ein weiterer Bodentyp in kleineren Inseln, das Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt, vorhanden. Dieser Bodentyp ist aus umgelagertem Lösssand, Flugsand und Sandlößlehm (Holozän) über Sand und Kies der Hauptterrasse (Pleistozän) entstanden. Diese schluffigen Lehmböden, die meist tiefreichend humos sind, kommen in Bergsenkungsgebieten um Alsdorf und in Mulden der Jülicher Börde vor.

Durch den Dipl.-Geol. Michael Eckardt – Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik sowie Umweltgeotechnik wurde ein Hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Ursprungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ im Jahr 2007 erarbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Gutachtens wurden insgesamt 5 Rammkernbohrungen (B1 – B5) im Planungsgebiet durchgeführt.

Bei diesen Bohrungen wurde unterhalb des Mutterbodens feinsandiger bis stark feinsandiger, teilweise auch schwach toniger und schwach kiesiger Schluff (Lößlehm) angetroffen. Die Stärke dieser Schicht beträgt 5 m minimal und 9 m maximal. Unter der Lößlehmschicht folgen Terrassensedimente aus schluffigen und sandigen Kiesen, die der Hauptterrasse der Maas zuzuordnen sind.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes bereits überprüft und ist planungsrechtlich für eine Bebauung gesichert.

### Geologie

Gemäß dem o.g. Gutachten des Dipl.-Geol. Michael Eckardt befindet sich das Planungsgebiet im Bereich des Nordstern-Grabens. Die hydrogeologischen Karten wurden gleichfalls durch den o.g. Gutachter im Rahmen des Ursprungsplans ausgewertet. Demnach folgen unter einer quartären Deckschicht aus Lößlehm und Löß Auflagerungen von Sedimenten der Hauptterrasse der Maas, tertiäre Sande, Tone und Braunkohle (Hauptflözgruppe).

### Geologisch-tektonische und bergbauliche Verhältnisse

Durch das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH wurde ebenfalls im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ein „Bericht über eine Auswertung vorhandener Unterlagen zu den geologisch-tektonischen sowie bergbaulichen Verhältnissen“ vorgelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens wurde festgestellt, dass sich das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbergbaus der EBV GmbH befindet. Weiterhin liegt das Sonder- und Gewerbegebiet in der auf der Braunkohle verliehenen Berechtsame Noppenberg. In dem o.g. Gutachten wurden auch die Hinweise der EBV GmbH zu tektonischen Störungen und bergbaulichen Verhältnissen eingearbeitet und geprüft.

Im weiteren Umfeld des Sonder- und Gewerbegebietes verlaufen demnach drei tektonische Störungen in Nordwest- / Südost-Richtung. Von diesen Störungen tangieren zwei das Sonder- und Gewerbegebiet, der Carolus-Sprung und der Östliche Grabensprung.

Die im Zeitraum von 1967 bis 1994 dokumentierten Erdenbrüche und Erdstufen im Planungsgebiet stehen im Zusammenhang mit dem Steinkohlentiefbergbau des ehemaligen Grubenfeldes Anna.

### Seismik / Altlasten

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Schreiben des Geologischen Dienstes NRW, im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans im Jahr 2007 in der Erdbebenzone 3.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich für die Nutzung als Sondergebiet u. a. für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Durch die Bebauung und Befestigung der derzeit brachliegenden Fläche erfolgt eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes.

Durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauarbeiten werden die Böden beeinträchtigt.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfänglich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

### **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Ziel der Änderung ist es, die bereits überbaubare gewerbliche Fläche innerhalb des Plangebietes um nahversorgungsrelevante Sortimente zu ergänzen, um einen Lebensmitteldiscounter zu ermöglichen. Dies ist zwangsläufig mit der Versiegelung von Offenböden verbunden. Im Rahmen der Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes wurde das Plangebiet bereits für eine Bebauung

planungsrechtlich gesichert und vorbereitet. Die vorhandenen Böden sind demnach bereits anthropogen überprägt und verdichtet.

Der Ursprungsplan setzt bereits verschiedene Maßnahmen fest, die das Maß der Bodenversiegelung im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet auf das Nötigste beschränken sollen bzw. als Kompensationsmaßnahmen für den Bodenschutz dienen. Diese sind auch weiterhin zu beachten. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan entwickelt, der verschiedene Maßnahmen beschreibt, die das Maß der Bodenversiegelung im Planungsgebiet auf das Nötigste beschränken sollten bzw. als Kompensationsmaßnahmen für den Bodenschutz dienen:

- Nutzung von maximal 80 % der Fläche des Planungsgebietes gemäß der GRZ von 0,8
- Vermeidung von intensiver Bodenbearbeitung und Bodenerosion durch die Anlage von Pflanzflächen mit bodenständigen Einzelbäumen und Strauchgehölzen sowie Schaffung von Wiesen- und Rasenflächen
- Anlage einer nicht versiegelten Schotterrasenfläche als Feuerwehrezufahrt entlang dem nördlichen Baukörper des Sondergebietes
- Festsetzung eines nicht versiegelten Weges in wassergebundener Bauweise zwischen dem Schleypenhofer Weg (Wirtschaftsweg entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze) und der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet
- Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer der Gebäude in das Regenrückhaltebecken (RRB)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 werden darüber hinaus keine Maßnahmen notwendig. Die Änderung hat keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen. Eine Bebauung des Plangebietes ist gem. Planungsrecht bereits möglich.

Der hohe Versiegelungsgrad im Ursprungsbebauungsplan führte bereits zu einem unvermeidbaren Eingriff. Während der Baumaßnahmen dieses Vorhabens im Änderungsbereich ist auf eine sachgerechte Lagerung der einzelnen Bodenschichten zu achten.

## **Bewertung**

Das Plangebiet soll im Zuge der Planung fast vollständig versiegelt werden. Die Versiegelung wäre aber auch ohne diese Änderung bereits planungsrechtlich möglich. Das Plangebiet wurde im Rahmen der Flächenaufbereitung des Sondergebietes bereits für eine Bebauung vorbereitet und überprägt.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Umsetzung des Planvorhabens, die bereits gesichert wurde, ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen. Im Plangebiet, dem nun eine Bebauung zugeführt wird, sind keine über die planungsrechtlich bereits gesicherte Bebauung nachteiligen Umweltauswirkung auf das Schutzgut zu erwarten.

### **3.1.4 Schutzgut Fläche**

#### **Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits erschlossenen Sondergebietes „Nordstern Park“ in Herzogenrath-Merkstein und ist derzeit eine Baulücke innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Das Plangebiet ist im Rahmen der Erschließung des Sondergebietes bereits für eine spätere Bebauung vorbereitet worden. Eine entsprechende anthropogene Überprägung ist demnach bereits vorhanden. Die Fläche des Plangebietes besteht zurzeit aus Schotter und kleineren Sträuchern. Sie wird regelmäßig gepflegt.

#### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 soll durch die Anpassung der Sortimente die Verlagerung und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment im Änderungsbereich ermöglicht werden.

Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich möglich. Die Sortimentsänderung hat auf das Schutzgut Fläche keine Auswirkungen, die über das Maß des Ursprungsplans III/39 hinausgehen.

## **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfangreich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würd ausbleiben.

## **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der Ursprungsplan III/39 setzt bereits verschiedene Maßnahmen fest, die das Maß der Bebauung im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet beschränken sollen bzw. als Kompensationsmaßnahmen dienen. Diese sind auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

## **Bewertung**

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten, die über das Maß des bereits planungsrechtlich Mögliche hinausgehen. Die Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

### **3.1.5 Schutzgut Wasser**

Wasserflächen sind Lebensraum für Pflanzen sowie Tiere und sind Bestandteil des Naturhaushaltes. Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen und ist als Trinkwasser lebensnotwendig.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser von Bedeutung.

#### **Bestandsbeschreibung**

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer finden sich nicht im Plangebiet. Der Uebach verläuft in ca. 700 m östlich, der Broicher Bach in ca. 1,5 km südlich und die Wurm in ca. 2 km westlich des Plangebietes.

##### Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich bei etwa 117 m NN bis 120 m NN, d.h. ca. 30 m bis 33 m unter der derzeitigen Geländeoberkante (GOK).

Die Wurm, die in ca. 2 km westlich des Plangebietes verläuft, ist der örtliche Vorfluter. Das Grundwasser fließt in westlicher Richtung der Wurm zu.

##### Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

##### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete befinden sich in mehr als 5 km Entfernung im Raum Heerlen / Landgraaf.

### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Wie bei dem Schutzgut Boden erfolgt gleichfalls beim Schutzgut Wasser durch die Bebauung und Befestigung der Baulücke eine Veränderung der Standortbedingungen, die bereits planungsrechtlich im Sonder- bzw. Gewerbegebietes gesichert wurde. Durch die Anpassung der Sortimente im Rahmen dieses Verfahrens sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Im Sondergebiet wurde ein lokales Trennsystem angelegt. Regen- und Schmutzwasser werden in getrennten Kanälen gesammelt. Das Schmutzwasser wird direkt dem Mischwassernetz zugeführt. Das Regenwasser gelangt zunächst in ein Regenklärbecken (RKB) und von dort - gedrosselt - ebenfalls in das Mischwassernetz. Nach Füllung des RKB wird das Regenwasser in ein offenes Erdbecken (RRB) abgeschlagen, welches zusammen mit dem RKB in den Mischwasserkanal entleert wird.

Das RKB bzw. RRB wurde südlich des Plangebietes, nahe dem Kreisverkehr Geilenkirchener Straße / Kreisstraße 5, errichtet.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfänglich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels-einrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

### **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans III/39 wurden bereits ausreichende Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet festgesetzt. Diese sind auch heute noch zu beachten. Die Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Einleitungsmenge in die Wurm konnten erfüllt werden, da eine Klärung des Wassers in einem Regenklärbecken (RKB) und

die Rückhaltung durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens (RRB) ermöglicht wurde. Mit dieser Maßnahme wurde der Eingriff in das Schutzgut Wasser bereits minimiert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig.

## **Bewertung**

Aufgrund der großflächigen Versiegelung der Baulücke ist eine natürliche Oberflächenwasserversickerung zukünftig nicht mehr möglich. Das anfallende Regenwasser kann jedoch in dem Regenklärbecken / Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann daher trotz der Oberflächenbefestigung mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft werden. Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die über das bereits planungsrechtlich Mögliche hinausgehen.

### **3.1.6 Schutzgut Luft / Klima**

Die menschliche Gesundheit und auch die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und Sachgüter werden durch Luftveränderungen beeinträchtigt. Auf die Luftveränderungen bzw. Luftverunreinigungen aus Industrie, Gewerbe, Kfz-Verkehr und Landwirtschaft sind die Veränderungen des Klimas örtlich, regional und auch global zurückführbar.

### **Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits bestehenden Sondergebietes „Nordstern-Park“ für den großflächigen Einzelhandel. Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich innerhalb des Sondergebietes auf den Flächen im südlichsten Bereich zwischen dem Regenrückhaltebecken/ der K 5 und der Straße „Nordstern Park“. Im Zuge der Realisierung des Sondergebietes wurden die Flächen des Plangebietes bereits für eine Bebauung vorbereitet.

Durch die im Jahr 2007 erfolgte Ausweisung bzw. Umsetzung des Sonder- und Gewerbegebietes „Merkstein-Süd“ sind keine kaltluftproduzierenden Flächen im Änderungsbereich vorhanden.

Durch die bereits vorhandene großflächige Versiegelung im Sondergebiet für Baukörper und Verkehrsflächen sind die klimatischen Funktionen des gesamten Gebietes bereits beeinträchtigt. Die Funktion für die Kaltluftbildung und den flächigen Kaltluftabfluss werden hierbei eingeschränkt bzw. unterbunden.

Infolge dessen ist ein für Gewerbeflächen typisches Klima mit sommerlichen Aufheizungen (Wärmeinseln) vorhanden, wobei diese Auswirkungen auf die Gewerbeflächen selbst beschränkt bleiben.

Weitere Vorbelastungen sind durch die verkehrliche Belastung des Sonder- und Gewerbegebietes und der Geilenkirchener Straße sowie der K 5 anzunehmen.

### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Sondergebiet, die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan vom Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz umgesetzt wurden, entstanden in den Randbereichen des gesamten Sonder- und Gewerbegebietes hochwertige Biotopstrukturen, die zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen.

Die Belange wurden im Rahmen des Verfahrens des Sonder- und Gewerbegebietes bereits berücksichtigt. Durch die geplante Sortimentsänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die über die damaligen Planungen hinausgehen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfänglich bereits erschlossener Standort

für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

### **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Verfahrens des Sonder- und Gewerbegebietes wurde 2007 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Dieser setzt für das Plangebiet bereits Flächen für Anpflanzungen und zum Schutz der Natur fest.

Die vorhandenen Baumreihen entlang der Geilenkirchener Straße und der Kreisstraße 5 sowie die Gehölzstrukturen im Süden des Planungsgebietes tragen bis zu einem gewissen Grad zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas bei.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

### **Bewertung**

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen über das Maß der bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauung zu erwarten.

Aus diesem Grund werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima als gering eingestuft.

### **3.1.7 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

Beim Schutzgut Landschaft stehen das Landschaftsbild sowie die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Alle Elemente eines Landschaftsraumes, ob klein oder groß, sind von Bedeutung und prägen somit durch ihre Vielfalt, Eigenart oder auch Schönheit die jeweilige Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich im südlichsten Bereich des bereits bestehenden Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und ist derzeit eine Baulücke ohne nennenswerten Bewuchs. Die Qualität des Landschaftsbildes innerhalb des Geltungsbereichs ist insgesamt als gering bzw. nicht vorhanden zu bewerten.

#### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich lediglich auf die Änderung der Sortimente. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sollen nahversorgungsrelevante Sortimente und damit ein Lebensmitteldiscounter im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden nicht geändert und sind weiterhin zu beachten. Dies gilt insbesondere für das Maß der Bebauung. Die Änderung hat daher keine weiteren Auswirkungen auf das Landschaftsbild die über das planungsrechtlich Mögliche hinausgehen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfänglich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

### **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Ursprungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz erarbeitet. Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung konnten bereits mögliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut eingeschränkt werden.

Durch die festgesetzten Gehölzstrukturen an den Randbereichen des Sonder- und Gewerbegebietes wird eine Eingrünung und Sichtminderung auf die Gewerbebauten erreicht.

Auch durch die Pflanzung von 25 Einzelbäumen im Straßenraum und weiteren 37 Einzelbäumen im Parkplatzbereich wurden abwechslungsreiche Strukturen innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes geschaffen.

Die Kompensation des 2007 berechneten ökologischen Eingriffs erfolgten teilweise extern auf den Ausgleichsflächen der Stadt Herzogenrath und im Sonder- und Gewerbegebiet selbst.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

### **Bewertung**

Durch die Änderung der Sortimente soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im bereits planungsrechtlich gesicherten Plangebiet innerhalb des Sondergebietes ermöglicht werden. Die Änderung hat keine

Auswirkungen auf das Maß der Bebauung und ist daher bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft als gering einzustufen.

### **3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestandsbeschreibung**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Diese sind z.B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wurde im Jahr 2007 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.

#### **Prognose bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Aufgrund der umfangreich durchgeführten Prospektionsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens zum gesamten Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet, wurden die damaligen Funde einer römischen Siedlungsstelle bereits archiviert. Aufgrund dessen ist im Rahmen dieses Verfahrens mit keinen weiteren Funden im Plangebiet zu rechnen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können daher nahezu ausgeschlossen werden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen

Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung im Merkstein-Süd zu stärken, wäre nicht möglich.

Positive Auswirkungen auf die fußläufige Nahversorgung würden sich nicht einstellen und damit ein attraktiver und umfangreich bereits erschlossener Standort für die Nahversorgung ungenutzt bleiben. Darüber hinaus ist das Plangebiet mitunter die letzte zur Verfügung stehende Fläche in Merkstein, um großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu ermöglichen.

Der wirtschaftliche Impuls, der sich für die Stadt Herzogenrath aus der Schaffung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels-einrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

### **Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

### **Bewertung**

Im Rahmen des Verfahrens des Gewerbe- bzw. Sondergebietes „Nordstern-Park“ im Jahr 2007/2008 wurde das gesamte Gebiet bereits vollumfänglich nach Bodendenkmalen untersucht. Die damaligen Funde sind unter der amtlichen Aktivitätsnummer NW 2008/1053 durch die Rheinische Bodendenkmalpflege archiviert worden. Weitere Funde sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist daher im ausreichenden Maße bereits berücksichtigt worden und die Auswirkungen des Vorhabens werden daher als gering eingestuft.

### **3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange Mensch, Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft / Klima und Landschaft konnten

bereits durch die Maßnahmen im Rahmen des Verfahrens des Sonder- und Gewerbegebietes innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemindert werden.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die im Kapitel 3.1 der Umweltbelange behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

#### **4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES**

##### **4.1 BEI DURCHFÜHRUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES III/39**

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 werden die bisher für den großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich gesicherten Flächen im Plangebiet um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ergänzt, um die Verlagerung und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Nordstern-Park zu ermöglichen. Durch die städtebaulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre in Merkstein, insbesondere durch die Entwicklung des Wohngebietes „An der Herrenstraß“ mit ca. 275 Wohneinheiten, wird zur Stärkung der fußläufigen Nahversorgung in Merkstein-Süd die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters am Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ geplant. Der Bestandmarkt am Boscheler Berg befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes an einem fast ausschließlich mit dem Pkw angefahrenen Standort. Der neue Standort im Nordstern-Park verfügt über eine bereits gut angebundene ÖPNV-/ Rad- und Kfz-Anbindung und ist darüber hinaus auch besser fußläufig im Bereich Merkstein-Süd zu erreichen.

Mit Änderung des Bebauungsplanes ist insgesamt eine geringe Erhöhung der Verkehrsbelastung für die umliegenden überörtlichen Straßen zu erwarten. Das überörtliche Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch die Realisierung der Planung werden keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen auf die benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugt. Gleichzeitig wird mit der 1.

Änderung des Bebauungsplanes III/39 ein geringer Eingriff in den Naturhaushalt erzeugt. Durch die Änderung werden lediglich die Sortimente um nahversorgungsrelevante Sortimente innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in einer bereits planungsrechtlich bebaubaren Baulücke ergänzt.

#### **4.2 NULLVARIANTE**

Bei Prüfung der sogenannten "Nullvariante" sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen, d. h. bei dieser Variante würde auf einen wichtigen Standort für die Nahversorgung in Merkstein-Süd verzichtet werden. Die bisherige Baulücke wäre nach heutigem Planungsrecht weiterhin gemäß des Bebauungsplanes III/39 bebaubar. Der Bestandsstandort „Am Boscheler Berg“ würde erhalten bleiben und weiterhin vermeidbare Verkehre im Bereich Merkstein-Nord erzeugen.

Die zuvor beschriebenen, ohnehin geringen Eingriffe in die Umwelt würden unterbleiben.

Ohne die Ausweisung der Fläche für die Nahversorgung im Nordstern-Park würde eine der letzten Flächen für den großflächigen Einzelhandel in Merkstein nicht für eine Nutzung für die Nahversorgung zur Verfügung stehen.

#### **4.3 ALTERNATIVEPRÜFUNG / WESENTLICHE GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL**

Der derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“ soll im Zuge einer Verlagerung und Vergrößerung in den „Nordstern-Park“ die fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Merkstein-Süd verbessern. Der überwiegend mit dem Pkw besuchte Bestandsstandort, wird im Zuge dessen zugunsten eines fußläufigen und mit dem ÖPNV gut erschlossenen Standortes im „Nordstern-Park“ aufgegeben. Der Altstandort soll zukünftig keine nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente mehr aufnehmen.

Das Sondergebiet des Gewerbegebietes „Merkstein-Süd“ ist dem großflächigen Einzelhandel zuzuschreiben. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath (Fortschreibung 2012) weist für den Bereich einen

Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevantem Sortiment aus. Durch die städtebaulichen Entwicklungen in Merkstein, u.a. durch die Entstehung des Wohngebietes „An der Herrenstraß“ westlich des Gewerbegebietes mit ca. 275 Wohneinheiten, bietet sich der „Nordstern-Park“ als geeignete Fläche für das Vorhaben an. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Stand 2022) wurde dargelegt, dass aufgrund der baulichen Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Merkstein keine geeigneten Flächen für einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter als Alternativstandort vorhanden sind.

## **5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **5.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 erfolgte verbal argumentativ.

Die drei Stufen der Umwelterheblichkeit (gering, mittel und hoch) wurden unterschieden. Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist bei der Bewertung der Erheblichkeit von großer Bedeutung.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft / Klima und Landschaft wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan vom Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz (Stand: 16.10.2007) herangezogen. Da der Landschaftspflegerische Begleitplan Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ war, aber auch weiterhin seine Gültigkeit innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes hat, wird dieser im Rahmen dieses Verfahrens nicht noch einmal veröffentlicht.

### **5.2 PLANWERKE UND SONSTIGE QUELLEN**

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 verwendet und ausgewertet:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein, BBE Handelsberatung GmbH, Stand November 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung, Verlegung eines Aldi-Marktes vom Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“ in den Nordstern-Park in Merkstein, Ing. – Büro Dipl. - Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Stand November 2022

#### Planwerke und sonstige Quellen

- Onlineportal „NRW-Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.uvo.nrw.de/>)
- Onlineportal „ELWAS-WEB“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<https://www.elwasweb.nrw.de/>)
- Onlineportal „TIM-online NRW“ der Bezirksregierung Köln (<https://www.tim-online.nrw.de/>)
- Onlineportal „Umgebungslärm in NRW“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm.nrw.de/>)
- Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, Ortsteilliste Herzogenrath 2003
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“
- ESKAPE Entwicklung Städteregionaler Klimaanpassungsprozesse der Städteregion Aachen
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Messorte der Luftqualitätsüberwachung NRW „Diskontinuierliche Immissionsuntersuchungen 1. Quartal 2020“
- VV-Artenschutz, 2016: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016
- MWEBWV & MKULNV, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010

- Lärmaktionsplan Stadt Herzogenrath vom 13.12.2011 und Lärmaktionsplan 3. Runde vom 27.01.2022

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keine Schwierigkeiten ergeben. Die relevanten Umweltfolgen durch die Ausweisung des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage des Ursprungsplanes zum Sonder- und Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ sowie in den o.g. Gutachten überprüft und aktualisiert, so dass hinreichende Bewertungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen.

### **5.3 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Im Planungsgebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben, die eine Überwachung (Monitoring) erforderlich machen.

Durch die bereits erfolgte Umsetzung der plangebietsinternen Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt im Rahmen der Erschließung des bereits bestehenden Sonder- und Gewerbegebietes, sind keine weiteren Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

### **5.4 ZUSAMMENFASSUNG**

In dem vorliegenden Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb des bestehenden Sonder- und Gewerbegebietes „Nordstern-Park“ auf den Parzellen 806 und 807, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes III/39 im Bereich des „SO3“. Im Rahmen dieses Verfahrens soll die Verlagerung des Bestandsdiscounters „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ ermöglicht werden um die fußläufige Nahversorgung in Merkstein zu stärken. Dazu ist die Anpassung der Sortimente um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im bereits bestehenden

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig.

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch ein Regenrückhaltebecken sowie der dahinter verlaufenden K 5, im Osten durch die Straße „Nordstern-Park“ sowie im Norden und Westen durch die übrigen Flächen des Sondergebietes.

Die Erschließung des gesamten Sondergebietes erfolgt auch weiterhin über die Straßen K 5 / Nordstern-Park.

Da durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) zu erwarten sind, die über das Maß der bereits planungsrechtlich über des Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ gesicherten Bebauung hinausgehen, wird auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen vermindern und oder ausgleichen können, aus dem Ursprungsplan III/39 erarbeiteten Gutachten verwiesen. Im Rahmen zu dieser Änderung wurde durch das Ingenieurbüro Geiger & Hamburgier, Stand Dezember 2022, die durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters zu erwarteten Verkehre geprüft.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung. Eine Bebauung ist bereits durch den Ursprungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Änderung soll lediglich durch eine Sortimentsergänzung, um nahversorgungsrelevante Sortimente, einen Lebensmitteldiscounter im Sondergebiet ermöglichen. Eine zusätzliche Versiegelung ist mit der Sortimentsanpassung nicht verbunden, die eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen im Plangebiet bewirkt.

Zur Anpflanzung von Einzelbäumen, Strauchpflanzungen, Schnitthecken und der Anlage von Wiesenflächen wurden Festsetzungen im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans getroffen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Beeinträchtigungen erzeugt, die extern kompensiert werden müssen. Durch den bereits erfolgten externen Ausgleich im Rahmen der Ausgleichskulisse der Stadt Herzogenrath wurde ein Großteil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den gesamten Ursprungsbebauungsplan II/39, einschließlich für das Gewerbegebiet Teil

A, ausgeglichen. Der Restausgleich erfolgte im Rahmen der Umsetzung innerhalb des Gewerbegebietes,

Nach Realisierung des Vorhabens verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## 5.5 ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

In der folgenden Tabelle werden die Umweltauswirkungen, die an den Schutzgütern durch die Bebauung der z. Zt. brachliegenden Fläche entstehen, kurz zusammengefasst.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Mensch (Erholung)	Durch die Änderung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering
Mensch (Verkehr / Lärm)	Durch die Änderung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering
Mensch (Luftschadstoffe)	Keine signifikante Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffemissionen.	gering
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist bereits heute bebaubar. Ausgleich durch Maßnahmen vor Ort und innerhalb der Ausgleichskulisse der Stadt Herzogenrath wurden im Rahmen des Ursprungsplans berücksichtigt.	gering
Boden	Das Plangebiet ist bereits anthropogen überprägt. Im Rahmen der Erschließung des gesamten Sondergebietes wurde das Plangebiet bereits für eine Bebauung vorbereitet. Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering

Fläche	Auf das Schutzgut Fläche sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering
Wasser	Auf das Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering
Luft / Klima	Auf das Schutzgut Luft / Klima sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering
Landschaft	Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen. Ausgleich durch Maßnahmen vor Ort und innerhalb der Ausgleichskulisse der Stadt Herzogenrath wurden im Rahmen des Ursprungsplans berücksichtigt.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen.	gering
Wechsel- wirkungen	Wechselwirkungen, die über das Maß des Ursprungsplans hinausgehen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	gering

## Auswirkungsanalyse

# zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein

---

für die  
Stadt Herzogenrath

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung .....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise .....	5
2	Projektplanung und Projektdaten .....	6
3	Standortseitige Aspekte .....	8
3.1	Makrostandort .....	8
3.2	Mikrostandort .....	11
4	Wettbewerbssituation .....	16
4.1	Projektrelevanter Wettbewerb in Herzogenrath-Merkstein .....	18
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb von Herzogenrath-Merkstein.....	21
4.3	Fazit der Wettbewerbsanalyse.....	23
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen.....	25
5.1	Einzugsgebiet.....	25
5.2	Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet .....	28
6	Auswirkungsanalyse .....	29
6.1	Umsatzleistung und Marktaberschöpfung des Einzelhandelsvorhabens .....	29
6.2	Umsatzumlenkungseffekte.....	31
6.3	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung.....	35
7	Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.....	38
8	Fazit der Auswirkungsanalyse .....	45

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage der Stadt Herzogenrath und zentralörtliche Gliederung .....	9
Abbildung 2:	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath .....	10
Abbildung 3:	Mikrostandort .....	12
Abbildung 4:	Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes .....	13
Abbildung 5:	Grundversorgungssituation im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein .....	15
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....	17
Abbildung 7:	Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Merkstein (Fotos) .....	19
Abbildung 8:	Lebensmittelmärkte im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein .....	20
Abbildung 9:	Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Mitte (Fotos) .....	22
Abbildung 10:	Nahbereich des Ansiedlungsvorhabens .....	27
Abbildung 11:	Planungsrechtliche Situation - Regionalplan .....	40

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Flächenkonzept des geplanten Aldi Süd-Lebensmittelmarktes .....	6
Tabelle 2:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen .....	24
Tabelle 3:	Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten .....	28
Tabelle 4:	Marktanteile des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes .....	30
Tabelle 5:	Flächenleistung des Lebensmitteldiscountmarktes .....	31
Tabelle 6:	Umsatzumverteilung des Aldi Süd-Ansiedlungsvorhabens .....	33

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Herzogenrath beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, den am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarkt in den Standortbereich „Nordstern-Park“ zu verlagern.

Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen.<sup>1</sup>

Die neue Filiale wird auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> projiziert und wird somit die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Die Planungsabsicht steht im Zusammenhang mit der Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Herrenstraß“, die eine Gebietsentwicklung mit ca. 275 Wohneinheiten vorsieht. Der geplante Aldi Süd-Standort nimmt zu diesem Entwicklungsgebiet eine fußläufige Lage ein, sodass der Lebensmittelmarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion auch für dieses neue Wohngebiet übernehmen wird.

Die Ansiedlung im Nordstern-Park erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit vorliegendem Gutachten somit zu bewerten, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Verlagerung und Erweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Herzogenrath oder in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Die angestrebte Bauleitplanung ist zudem an die Ziele der Landesplanung anzupassen. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere zu prüfen, ob das Vorhaben die mit Ziel 6.5-2 LEP NRW für Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgegebenen Kriterien der „Nahversorgungsausnahme“ erfüllt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

---

<sup>1</sup> Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll im Februar 2023 gefasst werden.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Herzogenrath und in den projektrelevanten Nachbarkommunen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Mai 2022,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v.a. SB-Warenhäuser, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet im Mai 2022,<sup>2</sup>
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern (u.a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das geplante Einzelhandelsvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>3</sup>

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

---

<sup>2</sup> In diesem Zusammenhang findet die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

<sup>3</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u.a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

## 2 Projektplanung und Projektdaten

Wie einleitend bereits erläutert, ist die Verlagerung des am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarktes (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“ geplant. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das Flächenprogramm des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

**Tabelle 1: Flächenkonzept des geplanten Aldi Süd-Lebensmittelmarktes**

Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt	Verkaufsfläche	
	absolut	in %
■ Nahrungs- und Genussmittel	880	80
■ Drogeriewaren	120	11
■ sonstige Sortimente (insbesondere Aktionswaren)	100	9
<b>SUMME</b>	<b>1.100</b>	<b>100</b>

Quelle: Angaben des Auftraggebers/ Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt wird es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF / 1.200 m<sup>2</sup> BGF) handeln. Nahrungs- und Genussmittel werden rd. 80 % der Verkaufsfläche des Discountmarktes belegen. Zudem sollen Drogeriewaren, die ebenfalls zu den nahversorgungsrelevanten Kernsortimente zählen, auf rd. 11 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Somit wird der Aldi Süd-Markt einen eindeutigen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen. Der Anteil der sonstigen Sortimente (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente) wird bei max. 9 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Bei letzteren Sortimenten handelt sich in erster Linie um wöchentlich wechselnde Aktionswaren.

Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- Papier/ Schreibwaren/ Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker-/ Gartenbedarf.

Die Flächenvergrößerung der Lebensmitteldiscounter dient – neben der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation – vor allem der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, jedoch nicht der Sortimentserweiterung im Bereich anderer Angebote. So nehmen Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Die Warenpräsentation in diesen Sortimenten wird ausgebaut, sodass größere Flächen gleichermaßen für den Bake-off-Bereich (Zubereitung von frischen Backwaren) als auch für die Präsentation von verpackten Frischlebensmitteln wie Obst und Gemüse sowie Fleisch benötigt werden.

Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot sind Änderungen in der Sortimentszusammensetzung festzustellen, die sich auf den Flächenbedarf auswirken. Dagegen bleiben die Flächen für die wöchentlich wechselnden Aktionswaren nahezu unverändert, da die Lebensmitteldiscounter angesichts der weiter zunehmenden Diversifizierung im Bereich der Nonfood-Fachmärkte keine weiteren Steigerungen der Marktanteile mehr durchsetzen können.

Ordnet man das in Herzogenrath-Merkstein geplante Einzelhandelsvorhaben in die aufgezeigten Distributionsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie in die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so kann zunächst Folgendes festgehalten werden:

- Per Definition ist der geplante Aldi Süd-Markt dem Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters zuzuordnen.
- Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup>. Für den Aldi Süd-Markt ist im Rahmen der Verlagerung eine Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit wird diese unter der Mindestverkaufsfläche von Discountern der neuesten Generation liegen.
- Die im Zuge der Verlagerung geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche dient der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation sowie der weiteren Profilierung des Lebensmittelangebotes. Damit wird der Discountmarkt nicht mehr nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment übernehmen, sondern einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung abdecken. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass in jeder Aldi Süd-Filiale – unabhängig von der Verkaufsfläche – das gleiche Sortiment angeboten wird.

### 3 Standortseitige Aspekte

#### 3.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Herzogenrath.

##### **Lage und zentralörtliche Funktion**

Die Stadt Herzogenrath ist der StädteRegion Aachen zugehörig und grenzt im Süden an das Oberzentrum Aachen, im Osten an die Mittelzentren Alsdorf, Baesweiler und Würselen und im Norden an das Mittelzentrum Übach-Palenberg. Die westliche Stadtgrenze von Herzogenrath ist auf einer Länge von über acht Kilometern identisch mit der Landesgrenze zu den Niederlanden.

Der Stadt Herzogenrath - wie auch den Nachbarkommunen Alsdorf, Baesweiler und Würselen - ist im Landesentwicklungsplan NRW die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund gleichrangiger zentraler Orte kommt Herzogenrath aus Sicht der Landesplanung somit in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.

##### **Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur**

Die heutige Stadt Herzogenrath entstand am 1. Januar 1972 im Rahmen einer kommunalen Neugliederung aus der ehemaligen Stadt Herzogenrath mit den Gemeinden Kohlscheid und Merkstein.

Die heutige Stadt Herzogenrath weist eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 14 km und in der West-Ost-Achse von lediglich 1,5 bis 4 km auf. Die niederländische Nachbargemeinde Kerkrade und die deutsche Stadt Herzogenrath bilden städtebaulich eine - grenzenlose – Einheit und somit die erste symbolische Europastadt bzw. den Zweckverband Eurode.

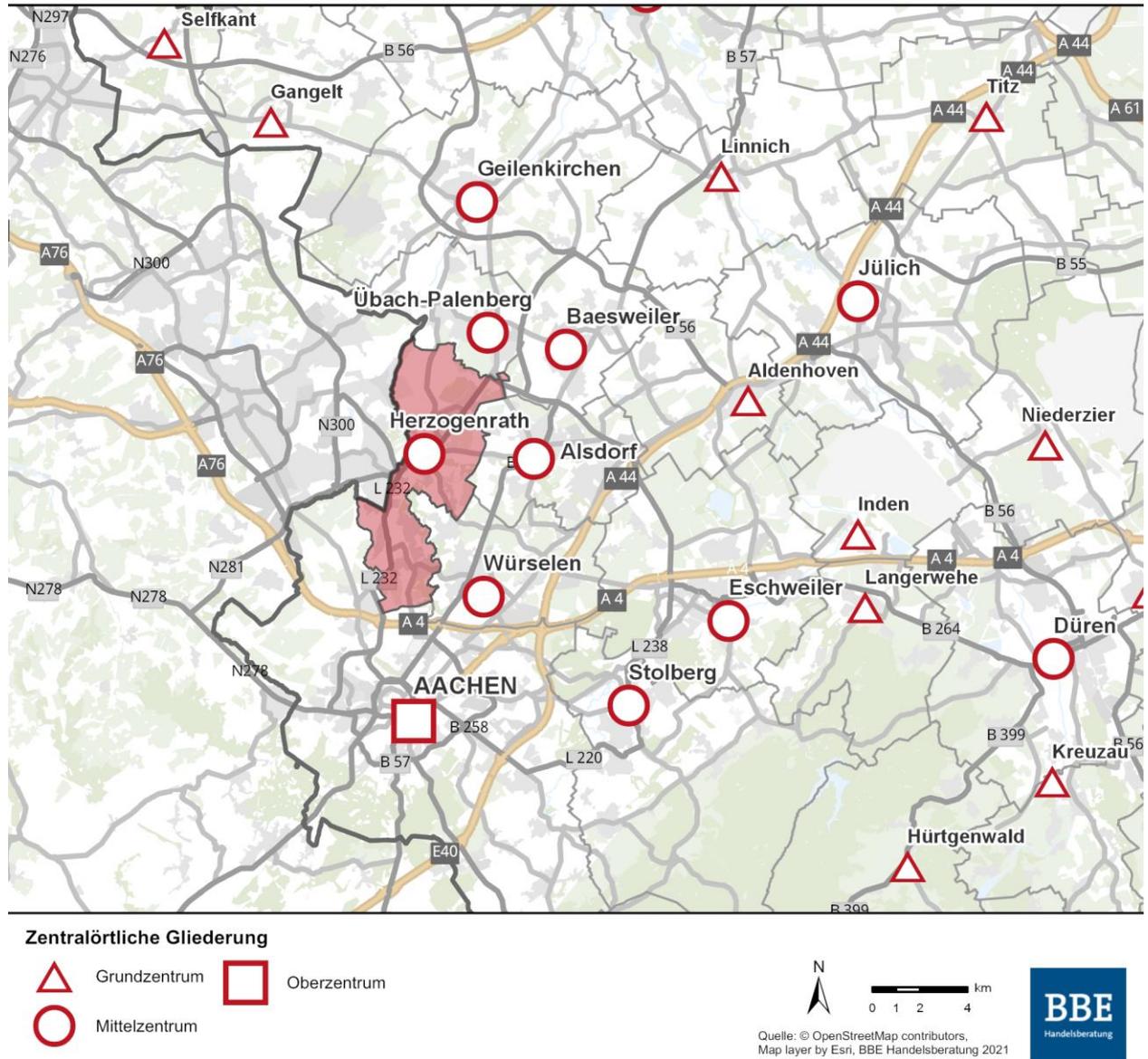
Die Stadt Herzogenrath weist eine Fläche von rd. 33,4 km<sup>2</sup> und ein Bevölkerungspotenzial von rd. 46.300 Einwohnern<sup>4</sup> auf, die sich auf die drei Stadtteile Herzogenrath, Kohlscheid und Merkstein verteilen. Mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 41 % (bzw. 18.845 Einwohner) stellt Kohlscheid den einwohnerstärksten Stadtteil dar. In den Stadtteilen Herzogenrath und Merkstein fallen die Bevölkerungsanteile mit rd. 31 % (bzw. 14.393 Einwohner) bzw. 28 % (13.065 Einwohner) geringer aus.

Die Bevölkerungsprognose des IT NRW lässt für die Stadt Herzogenrath bis zum Jahre 2040 eine negative Bevölkerungsentwicklung (rd. - 3 %) erwarten, während für die StädteRegion Aachen bzw. für das Land Nordrhein-Westfalen ein Wachstum von rd. 3 % bzw. 1 % prognostiziert wird.

---

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Herzogenrath, Stand: 30.Juni 2020

**Abbildung 1: Lage der Stadt Herzogenrath und zentralörtliche Gliederung**



Quelle: BBE-Darstellung

**Erreichbarkeit und Verkehr**

Die Stadt Herzogenrath verfügt über keine direkte Anbindung an das deutsche bzw. niederländische Autobahnnetz. Die Landesstraße L 232, die in Süd-Nord-Richtung von der Stadtgrenze zu Aachen über die Stadtteile Kohlscheid, Herzogenrath und Merkstein nach Übach-Palenberg verläuft, ist die wichtigste Verkehrsachse für den Individualverkehr. Diese Durchgangsstraße stellt auch die Anbindung zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle Aachen-Laurensberg (A 4) her.

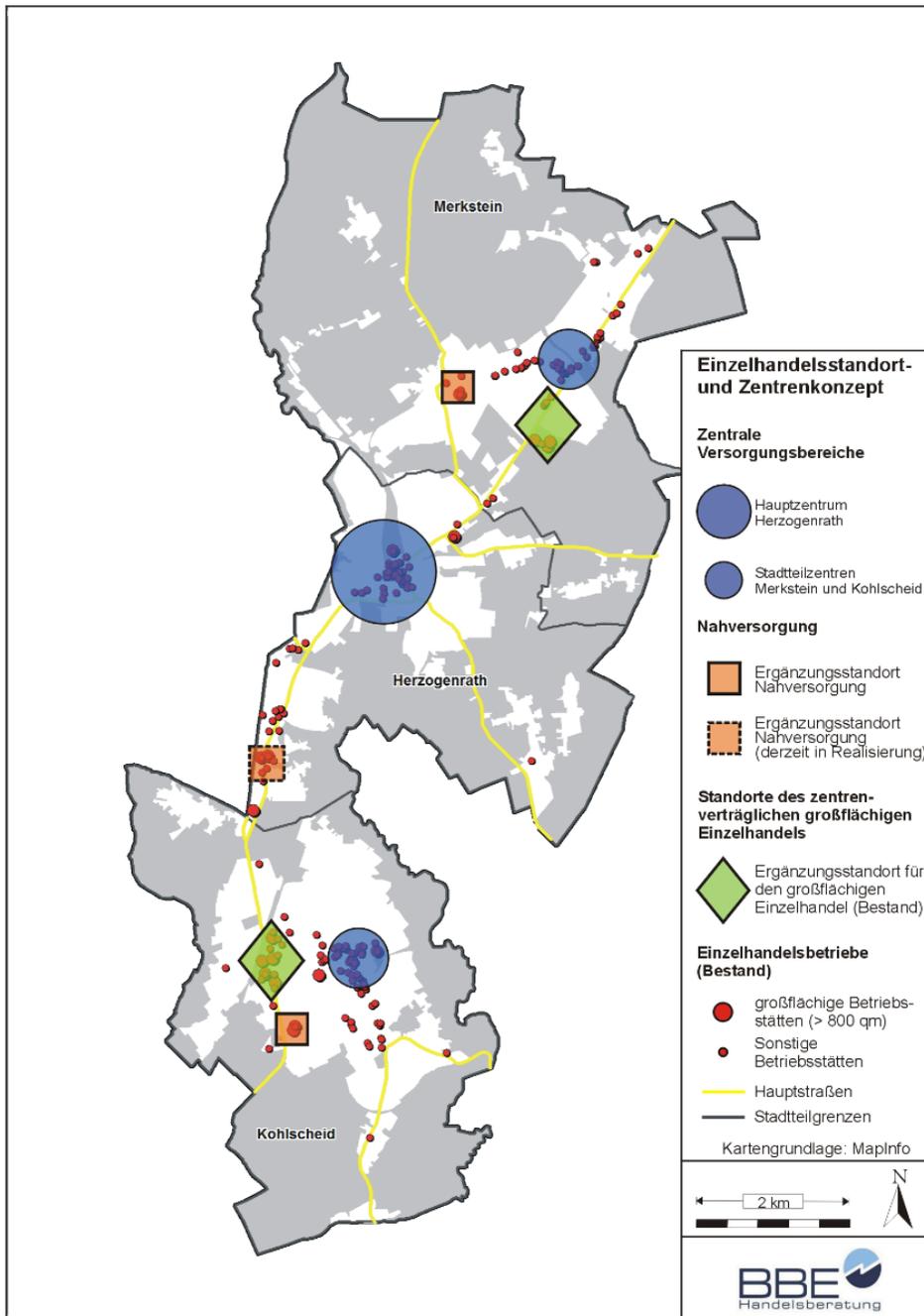
Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ist über die Haltepunkte Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte, Alt-Merkstein und Merkstein, August-Schmidt-Platz gegeben, die von den Regionalbahnlinien RB 20 (Euregiobahn, verkehrt zwischen Aachen und Düren bzw. Heerlen), und RB 33

(Aachen - Krefeld - Duisburg) angefahren werden. Der Bahnhof in Herzogenrath-Mitte ist darüber hinaus in die Regionalexpress-Linie RE 4 Aachen - Düsseldorf - Dortmund eingebunden.

**Einzelhandelsstrukturen**

Das Mittelzentrum Herzogenrath verfügt mit dem Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte und den beiden Nebenzentren Kohlscheid und Merkstein über eine differenzierte Versorgungsstruktur. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen.

**Abbildung 2: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath**



Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath (2012), S. 55

Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen sieht das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung vor, die neben den im räumlichen Zusammenhang der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben im Stadtgebiet Herzogenrath wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen. Hierzu zählen der Rewe-Supermarkt an der Kirchrather Straße in Alt-Merkstein, der Edeka-Markt an der Kaiserstraße in Kohlscheid und der Debetz-Standort an der Voccartstraße in Herzogenrath-Straß mit einem großen Rewe-Center (siehe Abbildung 2).

## 3.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes bildet die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

### **Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld**

Das Plangrundstück befindet sich südöstlich der Geilenkirchener Straße im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein. Im Süden und Westen wird das Projektareal durch den Straßenzug Nordstern Park begrenzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ sind im unmittelbaren Standortumfeld (teilweise großflächige) Einzelhandelsbetriebe vorherrschend. Dabei wird der Einzelhandelsbesatz insbesondere durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Obi, Fressnapf, Jysk) geprägt. Mit einem Trinkgut-Getränkemarkt (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) ist allerdings auch ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb der bestehenden Einzelhandelsagglomeration ansässig.

Nördlich und westlich schließen sich Wohngebiete an; südwestlich befindet sich das Baugebiet „An der Herrenstraß“, das eine Bebauung mit ca. 275 Wohneinheiten für ca. 825 Einwohner vorsieht. Das Wohngebiet wird im Verlauf des Jahres 2022 fertiggestellt werden.

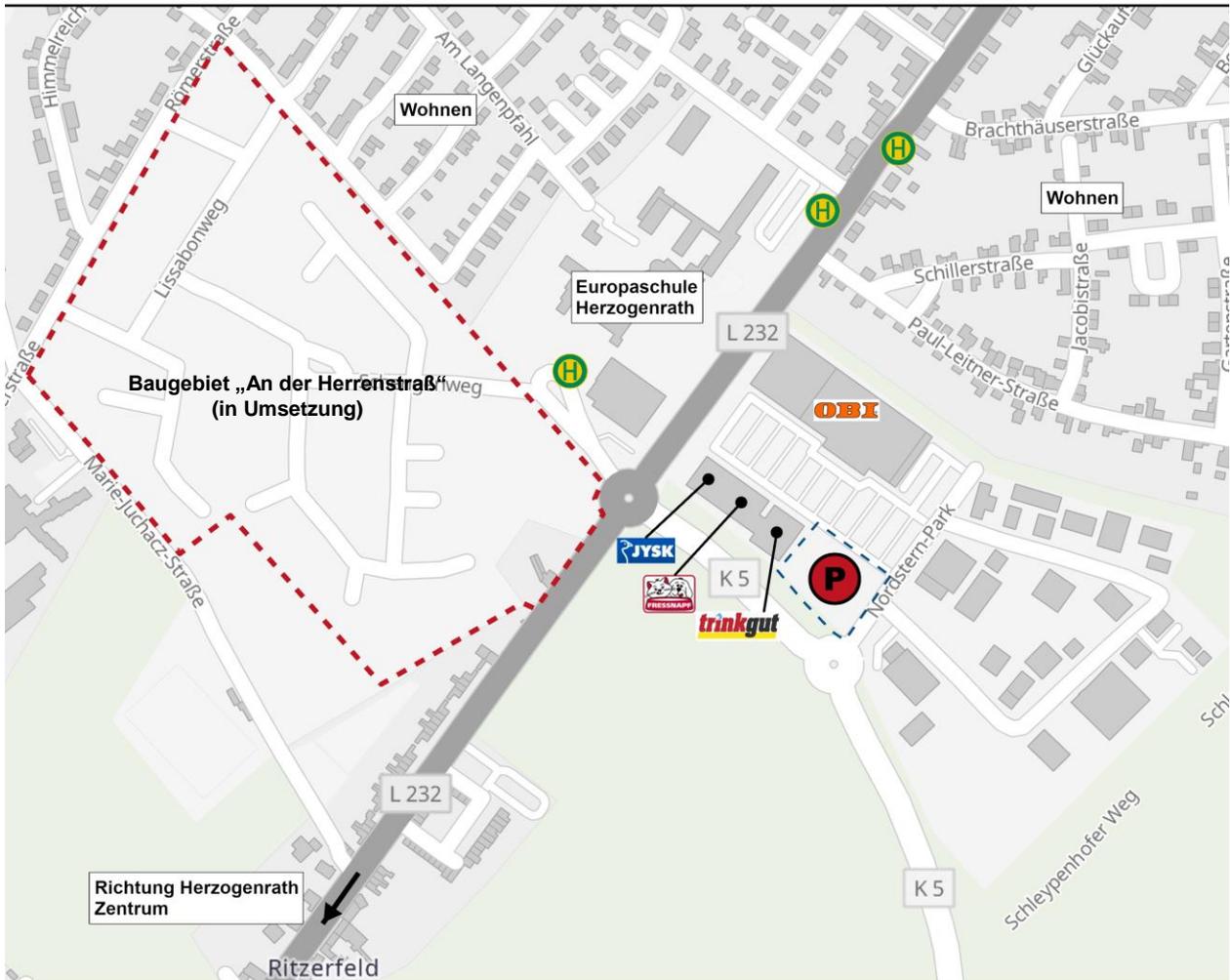
### **Verkehrliche Situation des Planstandortes**

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt über die Geilenkirchener Straße, die in nördlicher Richtung in die Ortsmitte von Merkstein und in südlicher Richtung in die Innenstadt von Herzogenrath führt.

Die ÖPNV-Anbindung des Areals erfolgt durch die das Stadtgebiet erschließende Buslinien 21, 54, 89 und 430 mit Bushaltestellen („Gesamtschule Wendeschleife“ und „Merkstein Gesamtschule“) in fußläufiger Entfernung.

Insgesamt besteht eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Herzogenrath.

**Abbildung 3: Mikrostandort**



Quelle: Eigene Darstellung

### Funktionale Lage und Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept

Die Stadt Herzogenrath verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2012.

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass sich dieser außerhalb eines im Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die Entfernung zum Nebenzentrum Merkstein, das den zum Projektstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich darstellt, beträgt etwa 950 Meter.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine Vorrangstellung der Einzelhandelsentwicklung in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen des Hauptzentrums Herzogenrath-Mitte sowie der Nebenzentren Merkstein und Kohlscheid. Auch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll primär in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Für sonstige Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird empfohlen, eine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausschließlich in wohngebietsintegrierten Lagen zu lenken. Dazu sind städtebaulich geeignete Ergänzungsstandorte („Ergänzungsstandorte für die Nah-

versorgung“) zu definieren und planungsrechtlich abzusichern. Die Schaffung von Nahversorgungsangeboten außerhalb der Zentren sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen und an die Bedingungen geknüpft werden, dass

- die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage) und
- durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Projektstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath als Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel eingestuft.

**Abbildung 4: Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes**



Quelle: eigene Fotos

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. So wohnen in der 1.000-Meter- Distanzzone um den Aldi Süd-Bestandstandort nur ca. 1.400 Einwoh-

ner, während der Projektstandort mit aktuell rd. 6.200 Einwohnern bereits heute über ein hohes Bevölkerungspotenzial in seinem Nahbereich (1.000-Meter-Radius) verfügt.<sup>5</sup> Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.

Zudem werden sich die städtebaulichen Lagebeziehungen mit Realisierung des Neubaugebietes „An der HerrenstraÙ“ kurzfristig weiter verbessern (rd. 7.025 Einwohner). Denn auch die Bewohner des neuen Wohngebietes werden den geplanten Aldi Süd-Markt gut fuÙläufig erreichen können, sodass der Markt für das Neubaugebiet wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen übernehmen wird. Vor diesem Hintergrund wird dem Planstandort die Funktion eines wohnungsnahen Nahversorgungsstandortes zukommen.

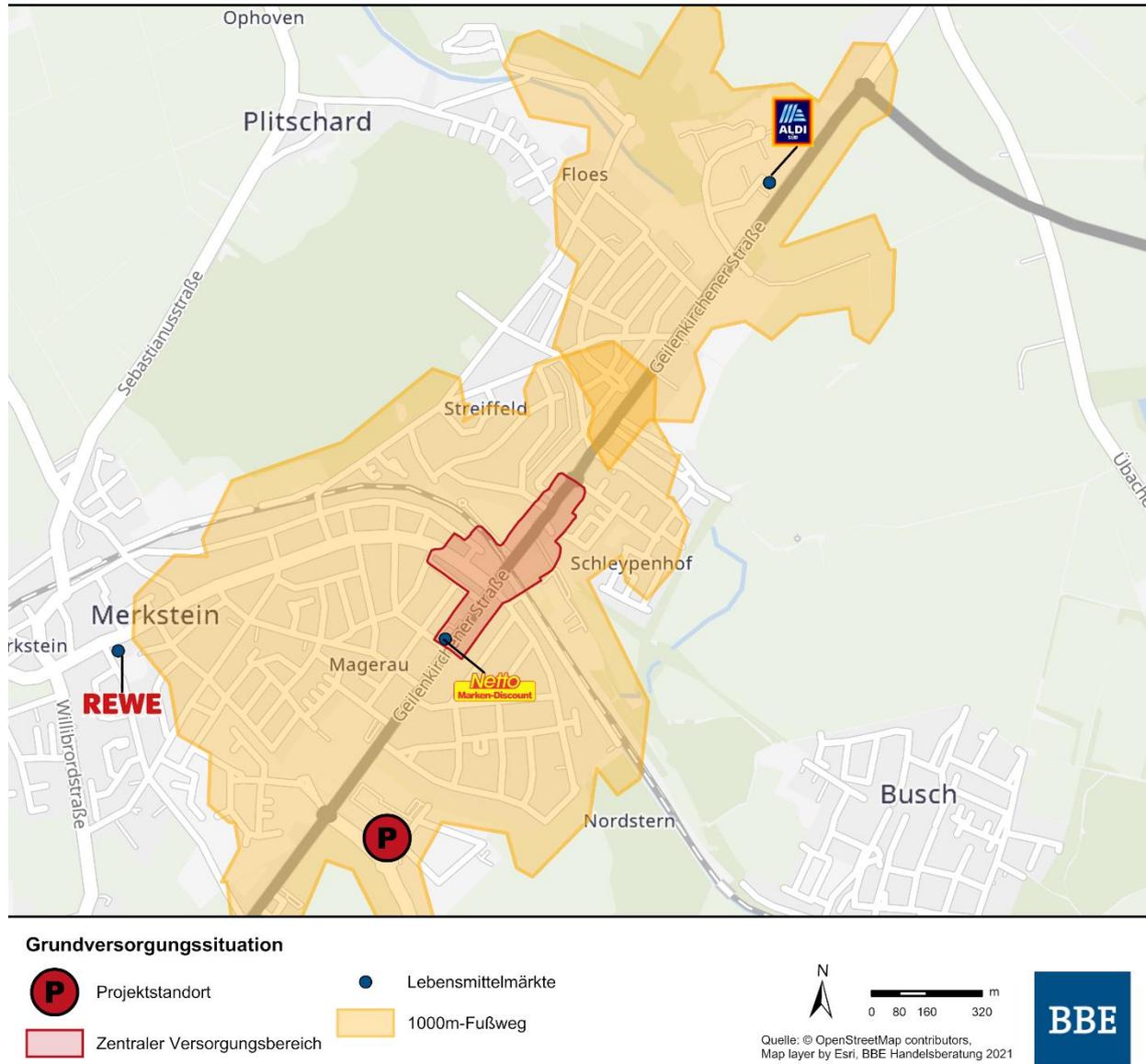
Im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung ist darauf hinzuweisen, dass sich diese im Zuge der geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes im Norden des Stadtteils Merkstein nur unwesentlich verändern wird. So wird mit folgender Abbildung deutlich, dass der Netto-Markt, der im Nebenzentrum Merkstein ansässig ist, auch aus weiten Teilen der nördlichen Merksteiner Wohnquartiere fuÙläufig erreicht werden kann. Mit Verlagerung von Aldi Süd wird sich die fuÙläufige Versorgung somit lediglich in den nördlichen Randbereichen des Stadtteils Merkstein geringfügig verschlechtern.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen in Herzogenrath-Merkstein seit Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herzogenrath (2012) ist eine Überarbeitung des Konzeptes zu empfehlen. Eine Aktualisierung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird nach Auskunft der Stadt Herzogenrath angestrebt.

---

<sup>5</sup> Bei der Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs wird in der Regel die fuÙläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend sein. Dabei wird es in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fuÙläufigen Radius handeln. Unter Berücksichtigung der konkreten räumlichen Gegebenheiten - z.B. bietet das ebene Gelände gute Voraussetzungen für die Nutzung von Fahrrädern - wird für das Untersuchungsgebiet ein 1.000 Meter-Radius herangezogen.

Abbildung 5: Grundversorgungssituation im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein



Quelle: Eigene Darstellung

## 4 Wettbewerbssituation

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum.

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die in Herzogenrath-Merkstein geplante Verlagerung und Erweiterung eines Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen erforderlich.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren sowie aus der Lage der Hauptwettbewerber zum Untersuchungsstandort. Unter Berücksichtigung dieser Parameter umfasst das Untersuchungsgebiet in der Stadt Herzogenrath die Stadtteile Merkstein und Herzogenrath sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche der Städte Übach-Palenberg und Alsdorf. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsgebietes kann angesichts der hohen Dichte im Aldi Süd-Filialnetz ausgeschlossen werden, da sich insbesondere diese Anbieter einschränkend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes des zu betrachtenden Aldi Süd-Marktes auswirken.

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/ Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittel-fachgeschäfte (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

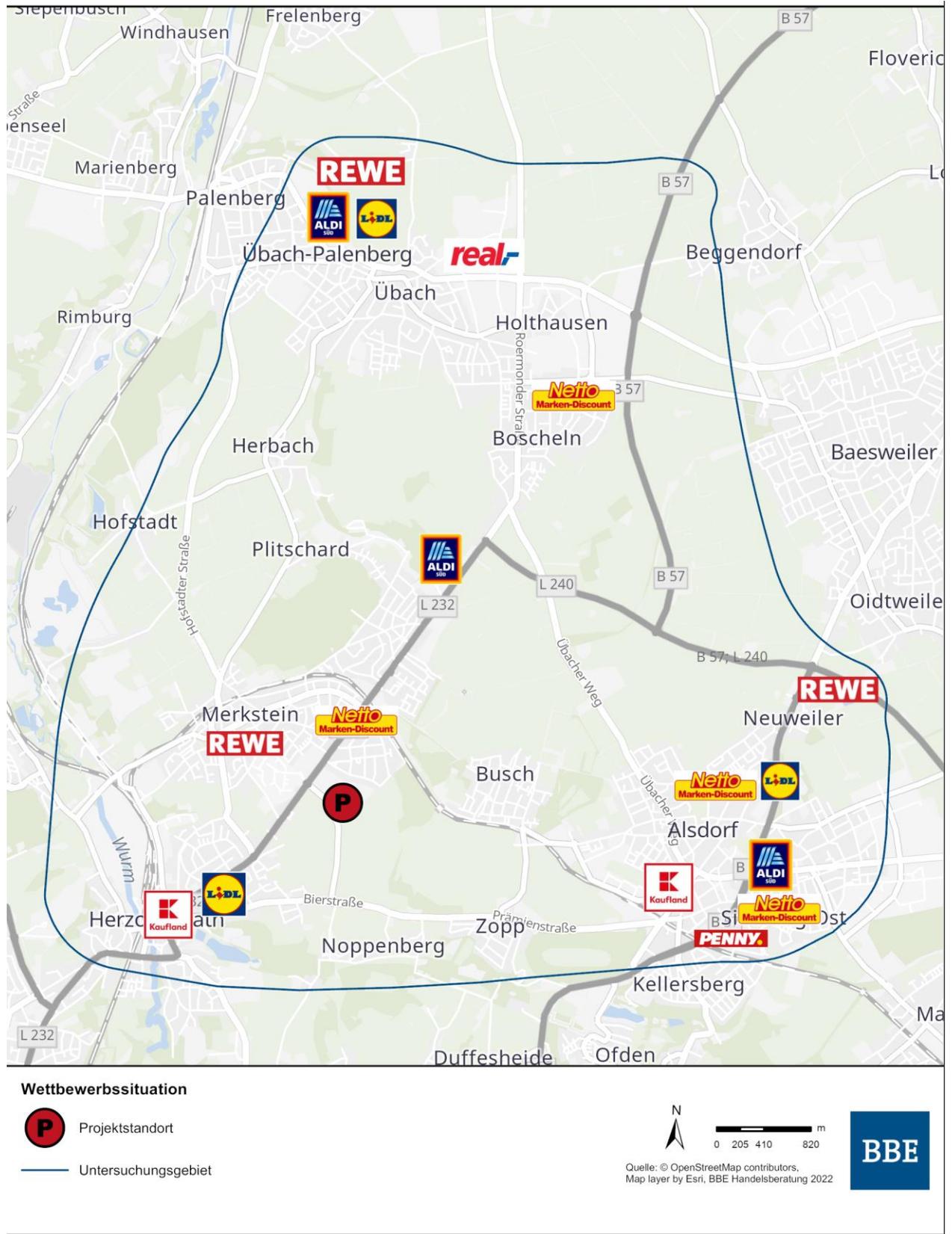
Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Auch wenn sich die Wettbewerbsanalyse auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet konzentriert, wurde in der Auswirkungsanalyse qualitativ berücksichtigt, dass im Untersuchungsgebiet weitere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Warengruppenspezialisten ansässig sind. Da diese Anbieter aber jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund des besonderen Schutzstatus insbesondere das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung ist, wurde der relevante Wettbewerb für diese Standortbereiche dezidiert ausgewiesen. Mit dem Nebenzentrum Merkstein, dem Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte, dem Hauptzentrum Übach und dem Hauptzentrum Alsdorf sind im Untersuchungsgebiet vier zentrale Versorgungsbereiche untersuchungsrelevant.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung

## 4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Herzogenrath-Merkstein

Innerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Merkstein stellt das **Nebenzentrum Merkstein** in rd. 950 Metern fußläufiger Entfernung vom Projektstandort eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben dar, die im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Merkstein übernimmt. Neben einem **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt** am Standort Geilenkirchener Str. 381, der mit rd. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den größten Betrieb der Ortsmitte von Merkstein darstellt, ist mit einem Action-Nonfood-Discounter am August-Schmidt-Platz nur noch ein größerer Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Nebenzentrums ansässig. In den weiteren Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches liegt ein differenzierter Besatz unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen vor, der nur in Teilbereichen vom (überwiegend kleinteiligen) Einzelhandel bestimmt wird. Darüber hinaus sind zudem mehrere Ladenleerstände festzustellen.

Außerhalb des Nebenzentrums sind im Stadtteil Merkstein noch ein Rewe-Supermarkt und ein Aldi Süd Lebensmitteldiscountmarkt ansässig.

Der an der Kirchrather Straße in ca. 1 km Entfernung vom Planstandort in einer Standortgemeinschaft mit einem Rossmann-Drogeriemarkt ansässige **Rewe-Supermarkt** verfügt unter Einbeziehung eines angegliederten Getränkemarktes und einer Bäckerei als Konzessionär über eine Verkaufsfläche von rd. 2.190 m<sup>2</sup>. Im Gewerbegebiet „Am Boscheler Berg“, an einem Pkw-orientierten Standort im Norden des Stadtteils Merkstein, befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung der **Aldi Süd-Lebensmitteldiscounter** (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF), der im Rahmen der zu betrachtenden Einzelhandelsentwicklung verlagert und erweitert werden soll.

Insgesamt weisen die Lebensmittelmärkte im Stadtteil Merkstein (inkl. Konzessionäre) eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.040 m<sup>2</sup> auf, was bezogen auf die Einwohner im Stadtteil (rd. 13.065 Einwohner) einer Ausstattung von ca. 0,31 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Im Durchschnitt erreichen die Lebensmittelmärkte in Deutschland eine Verkaufsflächen-Arealität von ca. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>6</sup>, sodass für den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein eine unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung zu konstatieren ist.

Das nahversorgungsrelevante Angebot wird im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein zudem durch den Trinkgut-Getränkemarkt (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandortes sowie zwei Anbieter von südländischen Spezialitäten (Mega Supermarkt und Emins Markt) sowie kleinstrukturierte Anbieter - insbesondere des Lebensmittelhandwerks - ergänzt.

---

<sup>6</sup> Vgl. EHI, Handel aktuell 2020/ 2021, Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre)

**Abbildung 7: Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Merkstein (Fotos)**

Quelle: Eigene Fotos

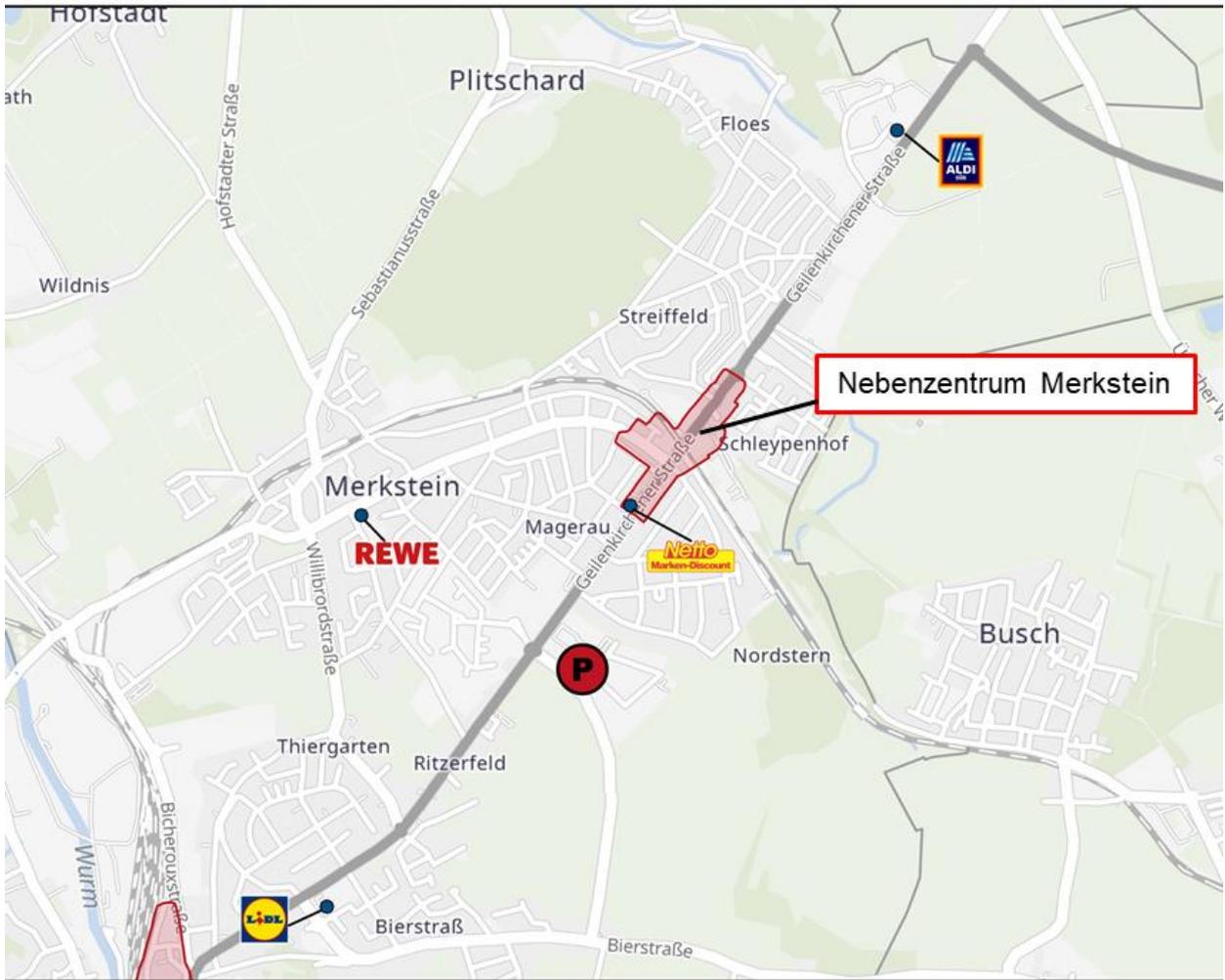
Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil Merkstein lässt sich mit Hilfe der Zentralitätskennziffer bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Stadtteil Merkstein dar.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl in Herzogenrath-Merkstein (aktuell: 13.065 Einwohner; Mitte 2022: 13.890 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Für die projektrelevanten nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungsmittel und Getränke (2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (364 € p. a.) liegen der Berechnung des Kaufkraftvolumens jährliche Verbrauchsausgaben in Höhe von insgesamt 3.085 € pro Jahr und Person zugrunde.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (inkl. Pandemie-Effekt); inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein



-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Lebensmittelmärkte



Quelle: BBE-Darstellung

Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Herzogenrath liegt bei 97,6 % (97,6 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 97,3 % im Sortiment Drogeriewaren) und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter ergibt sich für den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 39,3 Mio. € im Jahr. Mit Realisierung des Baugebietes „An der Herrenstraß“ wird das Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf ca. 41,8 Mio. € p.a. anwachsen.

Der Stadtteil Merkstein weist unter Berücksichtigung des Baugebietes „An der Herrenstraß“ in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei einem jährlichen Umsatz von ca. 25,7 Mio. € p.a. und einem Kaufkraftpotenzial von ca. 41,8 Mio. € p.a. eine Einzelhandelszentralität von insgesamt ca. 61 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 39 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 16,1 Mio. € p.a. festzustellen sind.

Insgesamt sind im Stadtteil Merkstein auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung somit deutliche Defizite zu verzeichnen.

## 4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb von Herzogenrath-Merkstein

Außerhalb des Stadtteils Herzogenrath-Merkstein sind zudem die in Herzogenrath-Mitte sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Städte Übach-Palenberg und Alsdorf ansässigen Lebensmittelmärkte untersuchungsrelevant.

Das **Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte** liegt rd. 3 Kilometer südlich vom Planstandort entfernt. Räumlich wird dieser zentrale Versorgungsbereich durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse in zwei Bereiche unterteilt. Westlich der Bahn befindet sich die historische Altstadt rund um die obere Kleikstraße am Fuß der Burg Rode, östlich der Bahn das „moderne“ Geschäftszentrum. Die zwischen diesen beiden Lagen verlaufende Bahntrasse stellt eine klare städtebauliche Zäsur dar und bildet auch den funktionalen Abschluss des Geschäftszentrums.

Den funktionalen Schwerpunkt der Innenstadt bilden der östliche Abschnitt der Kleikstraße zwischen Bahntrasse und Dammstraße sowie der Ferdinand-Schmetz-Platz. Hier befindet sich ein durchgehender Einzelhandelsbesatz mit kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften.

Den Angebotsschwerpunkt des Hauptzentrums bildet in den projektrelevanten Sortimenten das an der Bahnhofstraße ansässige SB-Warenhaus **Kaufland**, das mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m<sup>2</sup> den mit Abstand größten Einzelhandelsbetrieb der Herzogenrather City darstellt. Das Angebot in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch einen dm-Drogeriemarkt, mehrere Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter ergänzt.

Neben den bereits erwähnten Wettbewerbsbetrieben im Hauptzentrum Herzogenrath-Mitte befindet sich im Stadtteil Herzogenrath-Mitte noch ein **Lidl-Markt** in siedlungsintegrierter Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum städtischen Rathaus (Rue de Plérin, rd. 1.250 m<sup>2</sup> VKF).

**Abbildung 9: Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Mitte (Fotos)**

Quelle: Eigene Fotos

In der **Stadt Übach-Palenberg** ist insbesondere der zentrale Versorgungsbereich **Hauptzentrum Übach** untersuchungsrelevant. Das Hauptzentrum Übach befindet sich zentral im Kernstadtgebiet in rd. 6 Kilometern Fahrdistanz zum Vorhabenstandort in Herzogenrath-Merkstein. Innerhalb der historischen Ortsmitte - insbesondere entlang der Kirchstraße - bestehen kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen, während im Standortbereich „Am Wasserturm“ im Osten des Hauptzentrums filialisierte und großformatige Fachmärkte vorherrschen. Hier sind die beiden Lebensmitteldiscounter **Aldi Süd** und **Lidl** sowie ein **Rewe-Supermarkt** als Hauptwettbewerber zu identifizieren. Hierbei handelt es sich um moderne Lebensmittelmärkte mit ausreichend dimensionierten Kundenparkplätzen. Weitere Einzelhandelsbetriebe in dieser Agglomeration sind u.a. dm, C&A, Takko, Kodi, Reno, Deichmann, Kik und Tedi.

Darüber hinaus sind in der Stadt Übach-Palenberg folgende Wettbewerber zu berücksichtigen:

- **Real-SB-Warenhaus**, Boschstraße 4, in rd. 6 km Entfernung, dezentraler Standort, rd. 6.000 m<sup>2</sup> VKF, ausreichender Kundenparkplatz, gute Sichtbarkeit, durchschnittlicher Marktauftritt, mehrere Konzessionäre und in Standortgemeinschaft mit einem Einrichtungsmarkt.<sup>8</sup>
- **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt**, Roermonder Straße 55, in rd. 5 km Entfernung, siedlungintegrierte Lage, rd. 950 m<sup>2</sup> VKF, ausreichend PKW-Stellplätze, gute Sichtbarkeit, moderner Marktauftritt.

In der **Stadt Alsdorf** konzentriert sich die Wettbewerbsanalyse im Wesentlichen auf das **Hauptzentrum Alsdorf**, das hauptsächlich die folgenden Straßen umfasst: Bahnhof- und Rathausstraße sowie die querende Luisenstraße bzw. den Denkmalplatz. Der Einzelhandelsschwerpunkt des Hauptzentrums Alsdorf ist im Bereich Anna-Park auszumachen. Dort sind u.a. der mit Abstand wichtigste Lebensmittelbetrieb des Hauptzentrums, der **Kaufland-Verbrauchermarkt** ansässig. Der Kaufland-Markt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.900 m<sup>2</sup>, wobei mit rd. 3.400 m<sup>2</sup> der Angebotsschwerpunkt eindeutig auf

<sup>8</sup> Der heutige Real-Markt soll zusammen mit 62 weiteren Standorten als Teil eines künftig unter „Mein Real“ firmierenden Filialnetzes erhalten bleiben. Quelle: ww.meinreal.de, Seitenabruf vom 13.06.22

die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Darüber hinaus wird das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch einen rd. 300 m<sup>2</sup> großen türkischen Lebensmittelmarkt (Madina-Markt) sowie zahlreiche Ladenhandwerksbetriebe und kleinteilige Angebote (u.a. Backkönig, Metzgerei Derichs, Feinkost „Alsdorfer Fässchen“, Kioske) ergänzt. Mit der zweiten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf - gemäß Ratsbeschluss aus Mai 2013 - ist zudem der jenseits der Bundesstraße gelegene Standortverbund des neu aufgestellten **Aldi Süd-Marktes** (rd. 1.100 m<sup>2</sup>) sowie eines Rossmann-Drogeriemarktes (rd. 700 m<sup>2</sup>) dem Hauptzentrum zuzuordnen.

Außerhalb des Hauptzentrums sind zudem vier Lebensmitteldiscountmärkte (2x Netto, Penny und Lidl) untersuchungsrelevant.

(Bislang) prägender Wettbewerber außerhalb des Hauptzentrums war ein rd. 5.000 m<sup>2</sup> großes Rewe-Center an der Linnicher Straße. Dieses wird derzeit umfassend modernisiert und soll im Frühjahr 2023 wiedereröffnet werden. Im Zuge der geplanten Neustrukturierung – die auch die (Wieder-) Ansiedlung eines Baumarktes vorsieht – soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf rd. 2.700 m<sup>2</sup> reduziert werden.

### 4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Wettbewerber sind insbesondere die in den Herzogenrather Stadtteilen Merkstein und Mitte sowie in den angrenzenden Stadtbereichen von Übach-Palenberg und Alsdorf angesiedelten größeren Lebensmittelmärkte. Diese Hauptwettbewerber befinden sich zum Teil innerhalb, zum Teil auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Weiterhin ist auf die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Jedoch sind diese Betriebe, die jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da sowohl in den übrigen Stadtteilen von Herzogenrath als auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarstädte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten jeweils eigene, marktgerechte Versorgungsstrukturen vorzufinden sind, ist keine (wesentliche) Orientierung von der dort lebenden Bevölkerung auf den Lebensmitteleinzelhandel in Herzogenrath-Merkstein zu erwarten. Vielmehr bedingt der vorab dargestellte, überörtliche Wettbewerb für die in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Lebensmittelanbieter einen hohen Konkurrenzdruck und ein klar abzugrenzendes Marktgebiet, das sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein beschränken wird.

Die folgende Tabelle fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für die geplante Einzelhandelsentwicklung primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber – d.h. der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet – zusammen:

**Tabelle 2: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen**

Lebensmittelmärkte am Standort:	Verkaufsfläche <sup>1</sup>	Umsatz <sup>1</sup>
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
<b>Herzogenrath-Merkstein, davon</b>	<b>6.290</b>	<b>28,7</b>
NZ Merkstein (v.a. Netto)	1.710	7,3
Aldi Süd, Am Boscheler Berg	800	7,0
sonst. Stadtteil Merkstein (Rewe, Trinkgut, Rossmann)	3.780	14,4
<b>Herzogenrath-Mitte, davon</b>	<b>6.450</b>	<b>41,2</b>
HZ Herzogenrath-Mitte (Kaufland)	5.200	29,2
sonst. Stadtteil Mitte (Lidl)	1.250	12,0
<b>Übach-Palenberg, davon</b>	<b>11.450</b>	<b>60,0</b>
Hauptzentrum Übach (Rewe, Aldi Süd, Lidl)	4.500	31,5
sonstige Standorte (v.a. Netto, Real)	6.950	28,5
<b>Alsdorf, davon</b>	<b>11.750</b>	<b>66,2</b>
Hauptzentrum Alsdorf (Kaufland, Aldi Süd)	6.000	37,1
sonstige Standorte (2x Netto, Penny und Lidl, Rewe)	5.750	29,4
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>35.940</b>	<b>196,1</b>

<sup>1</sup> inkl. Nonfood-Sortimente  
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2022

## 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

### 5.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Einzelhandelsvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem der geplante Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>9</sup>
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und insbesondere aus der Kombination aus Aldi Süd, Trinkgut, Obi, Fressnapf und Jysk zu erwartenden Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Dabei ist ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

Für den zu betrachtenden Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt nehmen folgende Faktoren Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Kundenherkunftsbereiches:

- Im Hinblick auf die Abgrenzung des Nahbereiches ist darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelserlass NRW bezüglich des Begriffs „Nahbereich“ festhält, dass dieser aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren kann. Dabei ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – in einem urban verdichteten Raum wie Herzogenrath-Merkstein i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10

---

<sup>9</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 Metern.

- Für den Projektstandort besteht eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Herzogenrath (MIV und ÖPNV). Zudem bietet das ebene Gelände gute Voraussetzungen für die Nutzung von Fahrrädern.
- Im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein besteht eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Gleichzeitig liegt der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz deutlich unter dem im Stadtteil vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzial, sodass auf Stadtteilebene deutliche Defizite im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen sind.
- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Lebensmitteldiscountmarktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar. Somit wird der Aldi Süd-Markt in erster Linie die Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen ansprechen.
- In einem 1.000-Meter-Radius um den Planstandort leben rd. 6.200 Einwohner. Mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ wird im 1.000-Meter-Radius ein Bevölkerungspotenzial von rd. 7.025 Einwohnern bestehen.
- Unter Berücksichtigung der Angebots- und Siedlungsstrukturen sowie städtebaulicher Zäsuren lässt sich ein tatsächlicher Nahbereich abgrenzen.

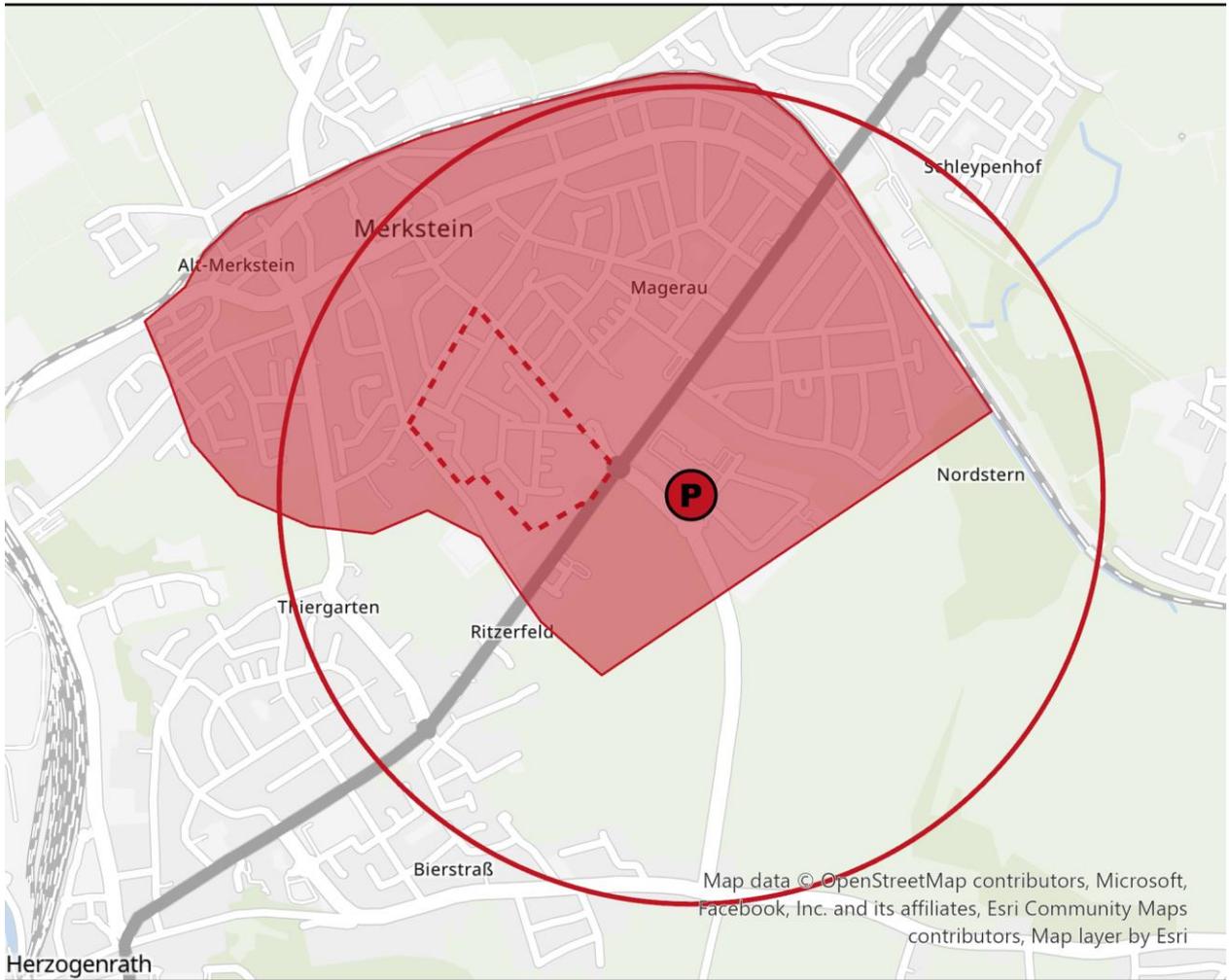
Hierbei wird berücksichtigen, dass im 1.000-Meter-Radius die benachbarte Ortslagen (u.a. Ritzerfeld) einbezogen werden. Da hier bereits mit einem Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt eine eigene Grund- bzw. Nahversorgung besteht, werden diese außerhalb von Merkstein gelegenen Ortslagen nicht zum tatsächlichen Nahbereich gezählt.

Dagegen kann davon ausgegangen werden, dass der Aldi Süd-Markt auch nach seiner Verlagerung und Erweiterung im wesentlichen wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Merkstein übernehmen wird. Vor diesem Hintergrund erstreckt sich der Nahbereich in Richtung Nordosten leicht über den 1.000 Meter-Radius hinaus und schließt unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche des Stadtteils Herzogenrath-Merkstein mit ein.

Dieser **tatsächlicher Nahbereich** weist unter Berücksichtigung der Einwohner im Neubaugebiet „An der Herrenstraß“ ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 7.100 Einwohnern** auf.

Über den abgegrenzten Nahbereich hinaus sind insbesondere aufgrund der zu erwartenden Agglomerationseffekte aus der geplanten Kombination aus Aldi Süd, Trinkgut, Obi, Fressnapf und Jysk zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt. Die diffusen Umsatzzuflüsse werden v. a. durch Einwohner aus dem weiteren Stadtgebiet von Herzogenrath, die in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen verfügen oder deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt sind, aber dennoch Zufallskäufe dort tätigen sowie durch Berufspendler aus dem erweiterten Umland erwirtschaftet.

**Abbildung 10: Nahbereich des Ansiedlungsvorhabens**



**Nahbereich**

- Projektstandort
- Nahbereich
- geplantes Wohngebiet
- 1000m-Radius Projektstandort



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung

## 5.2 Relevantes Nachfragevolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell rd. 3.085 €<sup>10</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 364 € p.a.).<sup>11</sup>

Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Herzogenrath bzw. in einem Postleitzahlenbereich verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Herzogenrath liegt bei 97,6 % (97,6 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 97,3 % im Sortiment Drogeriewaren) und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Nahbereich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. 21,4 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 18,9 Mio. € p.a. auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. rd. 2,5 Mio. € p.a. auf das Sortiment Drogeriewaren.

**Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten**

Sortimente	Kaufkraft
	in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	18,9
Drogeriewaren	2,5
<b>Summe</b>	<b>21,4</b>

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung MB-Research-Kaufkraftkennzahlen für Sortimente 2020; Werte gerundet.

<sup>10</sup> Inkludiert in diesem Ausgabebetrag sind die Verbrauchsausgaben, die auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallen sowie die Ausgaben der Verbraucher im Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) und im branchenfremden Einzelhandel (z.B. Tankstellenshops, Kioske, Convenience-Shops usw.).

<sup>11</sup> Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (inkl. Pandemie-Effekt); inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u.a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Umsatzleistung und Marktaberschöpfung des Einzelhandelsvorhabens

Die Einschätzung der infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung des in Herzogenrath-Merkstein bereits ansässigen Aldi Süd-Marktes zu erwartenden Umsätze bildet den Eingangsparameter für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsätze des Einzelhandelsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Höhe der erzielbaren Umsätze sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil.<sup>12</sup>

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage realistischer Marktanteile im Einzugsgebiet des Vorhabens erstellt. Die zu erwartende Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattractivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps
- Agglomerationseffekte aufgrund der Lage innerhalb des Sonderstandortes „Nordstern-Park“ (Obi, Trinkgut, Fressnapf, Jysk) und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nimmt die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab. Die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahbereichs realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Hierbei wurden für den geplanten Aldi Süd-Markt im Rahmen einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen (Mehr-) Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese werden im Folgenden dargestellt:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattractivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> eine maximale Umsatzleistung von ca. 9,6 Mio. € p.a. generiert werden. Davon entfallen

---

<sup>12</sup> Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

rd. 8,4 Mio. € p.a. auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und rd. 1,2 Mio. € p.a. auf die Nonfood-Sortimente.

Nach BBE-Prognose wird die geplante Aldi Süd-Filiale in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit Kunden aus dem Nahbereich rd. zwei Drittel ihres Umsatzes (ca. 5,6 Mio. € p.a.) generieren. Hiermit erreicht die Aldi Süd-Filiale bezogen auf das im Nahbereich in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verfügbare Kaufkraftvolumen einen Marktanteil von ca. 26 %. Rund 3,0 Mio. € p.a. des sortimentsbezogenen Umsatzes werden mit Kunden generiert, die von außerhalb des Nahbereiches, d.h. aus dem restlichen Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, dem sonstigen Stadtgebiet von Herzogenrath oder aus einer anderen Kommune stammen.

**Tabelle 4: Marktanteile des geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes**

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Erwartete Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. € p.a.	MA* in %	in Mio. € p.a.
Nahbereich, davon	21,4	26	5,6
■ Nahrungs- und Genussmittel	18,9	26	5,0
■ Drogeriewaren	2,5	24	0,6
Streuumsätze, davon	./.	./.	3,0
■ Nahrungs- und Genussmittel	./.	./.	2,4
■ Drogeriewaren	./.	./.	0,4
<b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>8,4</b>
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,2
<b>Aldi Süd-Discountmarkt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>9,6</b>

\* MA = Marktanteil  
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Bei einem Gesamtumsatz von max. 9,6 Mio. € p.a. und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m<sup>2</sup> lässt sich eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 8.770 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errechnen. Damit liegt die für den in Herzogenrath-Merkstein geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt angesetzte Flächenleistung im aktuellen Durchschnitt des deutschen Aldi Süd-Filialnetzes.<sup>13</sup> Dies belegt folgender Zahlenvergleich: Laut sekundärstatistischen Daten<sup>14</sup> beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Süd-Filiale

<sup>13</sup> Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/ 2022.

<sup>14</sup> ebenda.

in Deutschland rd. 8,9 Mio. € p.a. (inkl. Nonfood-Sortimente). Somit erreicht Aldi Süd bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 8.764 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Vor diesem Hintergrund sind die für den geplanten Aldi Süd-Markt in die Prognose eingestellten Umsatzgrößen aus Sicht des tangierten Wettbewerbs als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

**Tabelle 5: Flächenleistung des Lebensmitteldiscountmarktes**

Betriebstyp	Verkaufsfläche	Raumleistung	Umsatzprognose
	in m <sup>2</sup>	in €/ m <sup>2</sup>	in Mio. € p.a.
Lebensmitteldiscountmarkt	1.100	8.770	9,6

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, Werte gerundet

## 6.2 Umsatzzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt nach seiner Verlagerung und Erweiterung übernehmen kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des Ansiedlungsvorhabens aus der geplanten Kombination Lebensmitteldiscountmarkt mit mehreren weiteren Fachmärkten (Obi, Trinkgut, Fressnapf, Jysk).

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden.<sup>15</sup>

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft

<sup>15</sup> Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Herzogenrath und in den Nachbarkommunen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Einzelhandelsvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Wie im Rahmen der Angebots- und Wettbewerbsanalyse aufgezeigt wurde, besteht im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein gegenwärtig eine defizitäre Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern, was zu Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtteil führt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Verlagerung und Erweiterung des hier ansässigen Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes zu einer Reduzierung von derzeit noch abfließender Kaufkraft beitragen wird, was gleichzeitig zu Umsatzzumverteilungen gegenüber Lebensmittelmärkten außerhalb des Stadtteils Merkstein führen wird.

Für das geplante Einzelhandelsvorhaben ist zudem zu berücksichtigen, dass das Grundstück des Bestandmarktes (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen soll.<sup>16</sup> Somit ist davon auszugehen, dass der Großteil des Bestandsumsatzes auf den neuen Standort verlagert wird.

---

<sup>16</sup> Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wird ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss soll im Februar 2023 gefasst werden.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die in Herzogenrath-Merkstein geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche folgende Konsequenzen:

**Tabelle 6: Umsatzumverteilung des Aldi Süd-Ansiedlungsvorhabens**

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz <sup>1</sup>	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz	in Mio. €
<b>Herzogenrath-Merkstein, davon</b>			
■ NZ Merkstein (v.a. Netto)	7,3	7	0,5
■ Aldi Süd, Am Boscheler Berg	7,0	85 <sup>2</sup>	6,0
■ sonst. Stadtteil Merkstein (Rewe, Trinkgut, Rossmann)	14,4	5	0,6
<b>Herzogenrath-Mitte, davon</b>			
■ HZ Herzogenrath-Mitte (Kaufland)	29,2	2	0,6
■ sonst. Stadtteil Mitte (Lidl)	12,0	4	0,5
<b>Übach-Palenberg, davon</b>			
■ Hauptzentrum Übach (Rewe, Aldi Süd, Lidl)	31,5	1	0,3
■ sonstige Standorte (v. a. Netto, Real)	28,5	1	0,3
<b>Alsdorf, davon</b>			
■ Hauptzentrum Alsdorf (Kaufland, Aldi Süd)	37,1	1	0,3
■ sonstige Standorte (2x Netto, Penny und Lidl, Rewe)	29,4	1	0,2
Diffuse Umverteilung	./.	./.	0,3
<b>Gesamt</b>	./.	./.	<b>9,6</b>

<sup>1</sup> v. a. Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)  
<sup>2</sup> Die „verbleibenden“ 15 % werden insbesondere bei den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (v. a. Netto und Rewe in Herzogenrath-Merkstein) mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Diese - den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen gegenläufigen - Umsatzsteigerungen werden bei der Umverteilungsprognose nicht berücksichtigt, sodass die oben dargestellten Umverteilungsquoten den „Worst-Case“ darstellen.  
 Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Das Planvorhaben wird nahezu seinen gesamten Umsatz durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet, d. h., innerhalb der untersuchungsrelevanten Siedlungsbereiche der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf generieren.

Gegenüber den **Nahversorgungsangeboten in Herzogenrath-Merkstein** generiert das Planvorhaben mit insgesamt rd. 7,0 Mio. € p.a. den Großteil des Planumsatzes.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Aldi Süd-Markt von seiner Kundenschaft überwiegend gezielt aufgesucht wird und es sich beim Kundenstamm der Aldi Süd-Filiale entsprechend in der Mehrzahl um typische Aldi Süd-Kunden handelt. Ein Beleg ist hierfür auch, dass sich der bisherige Standort in einer Randlage Merksteins befindet und fußläufig schlecht erschlossen ist. Dies führt dazu, dass die Kunden zum Einkauf mehrheitlich den Pkw wählen und hierbei den bestehenden Aldi Süd bewusst aufsuchen, auch wenn allein im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein mit einem Rewe-Supermarkt und einem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt zwei weitere moderne Lebensmittelmärkte als Alternative ansässig sind.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Kunden, die den Aldi Süd-Markt derzeit noch am Standort „Am Boscheler Berg“ aufsuchen, diesen zum ganz überwiegenden Teil auch in Zukunft an seinem neuen Standort im „Nordstern-Park“ aufsuchen werden. Hiermit ist die hohe Umsatzumverteilung gegenüber den Nahversorgungsstandorten in Herzogenrath-Merkstein zu begründen.

Auch wenn somit im Sinne eines „Reals-Case-Ansatzes“ unterstellt werden könnte, dass nahezu der gesamte Umsatz vom Bestandsstandort „Am Boscheler Berg“ auf den neuen Standort im „Nordstern-Park“ umverlagert würde, wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse im Sinne einer „Worst-Case-Annahme“ eingestellt, dass lediglich 85 % des Bestandsumsatzes im Zuge des geplanten Einzelhandelsvorhabens auf den neuen Standort verlagert wird.

Die „verbleibenden“ 15 % werden insbesondere bei den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (v.a. Netto und Rewe in Herzogenrath-Merkstein) mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Diese - den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen gegenläufigen - Umsatzsteigerungen werden bei der Umverteilungsprognose nicht berücksichtigt, sodass die oben dargestellten Umverteilungsquoten den „Worst-Case“ darstellen.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des **Nebenzentrums Merkstein** mit insgesamt max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (rd. 0,5 Mio. € p.a.) noch die intensivsten Wettbewerbseffekte zu erwarten sind. Diese Wettbewerbseffekte sind v.a. damit zu begründen, dass sich dieser zentrale Versorgungsbereich in einer Entfernung von nur rd. 950 Metern zum Projektstandort befindet und innerhalb des Nebenzentrums mit einem Netto-Markt der zum Planareal nächstgelegene Lebensmitteldiscountmarkt ansässig ist.

Gegenüber Nahversorgungsmärkten an **siedlungsintegrierten Standorten** im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein ist eine Umsatzumverteilungsquote von ebenfalls max. 5 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,6 Mio. € p.a.) zu erwarten.

Innerhalb des **Hauptzentrums Herzogenrath** ist nur eine sehr geringere Umsatzumverteilungsquote von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Die absolute Umverteilung liegt bei dem hier ansässigen Hauptwettbewerber Kaufland bei insgesamt max. 0,6 Mio. € p.a.

Die Umsatzumlenkung bei Lebensmittelmärkten in den Nachbarstädten **Übach-Palenberg** und **Alsdorf** liegt bei jeweils insgesamt max. 1 % des derzeitigen Umsatzes und erreicht hierbei absolut jeweils max. 0,6 Mio. € p.a.

Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) werden zusammen Umsatzverluste von max. 0,3 Mio. € p.a. hinzunehmen haben; da sich diese Umsatzgröße auf eine größere Anzahl von Anbietern verteilt, kann eine Gefährdung einzelner Anbieter ausgeschlossen werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf zwar eine Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, ihre Funktionsfähigkeit jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe durch das Einzelhandelsvorhaben nicht gefährdet ist.

### 6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Herzogenrath und in umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.<sup>17</sup>

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ infolge der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Herzogenrath sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Geplant ist die Verlagerung und Erweiterung des am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarktes (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> aufweisen.

---

<sup>17</sup> Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnahе Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentralen- oder nahversorgungsbereichen Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ lässt sich für den geplanten Aldi Süd-Markt ein Umsatzvolumen in Höhe von max. 9,6 Mio. € p.a. prognostizieren. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte dabei mit rd. 8,4 Mio. € p.a. der größte Umsatzanteil entfallen. Für den Bereich der sonstigen Sortimente/ Aktionsware wird ein Umsatz von ca. 1,2 Mio. € p.a. erwartet.
- Die Analyse belegt, dass sich die stärksten Wirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern einstellen werden, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet zu bewerten.

Mögliche durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Im **Nebenzentrum Merkstein**, das sich in rd. 950 Metern Entfernung zum Planstandort befindet, konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den hier ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt. Durch die innerhalb des Stadtteils Merkstein geplante Verlagerung und Erweiterung eines Discountmarktes ist gegenüber dem Lebensmittelmarkt im Nebenzentrum Merkstein im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung ein Umsatzverlust von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,5 Mio. € p.a.) zu erwarten.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Netto-Markt innerhalb des Nebenzentrums um einen modernen und leistungsstarken Anbieter handelt. Somit ist auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in Herzogenrath-Merkstein grundsätzlich davon auszugehen ist, dass dieser vorhandene Nahversorgungsmarkt nach Realisierung des Aldi Süd-Vorhabens erhalten bleiben.

In den **Hauptzentren der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf** sind mit Umsatzumverteilungsquoten von max. 2 % bzw. 1 % sogar noch geringere Umverteilungseffekte durch das Einzelhandelsvorhaben zu prognostizieren, sodass die innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Lebensmittelmärkte in nur sehr geringem Maße wettbewerblich tangiert und somit keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet würden.

Bezüglich der kleinteiligen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ist festzuhalten, dass hier maximal marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in oder im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche übernehmen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Einzelhandelsvorhabens schließen werden müssen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Herzogenrath oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Gegenüber den Lebensmittelmärkten der Städte Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind, wird das Vorhaben mit max. 5 %

des derzeitigen Umsatzes die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den anderen größeren Nahversorgungsmärkten im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein auslösen. Gegenüber anderen Wettbewerbsbetrieben sind noch deutlich geringere Umverteilungsquoten zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Städten Herzogenrath, Übach-Palenberg und Alsdorf kann somit ausgeschlossen werden.

- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

## 7 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen<sup>18</sup> (LEP NRW) bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

### ■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

### ■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

Der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW erläutert die im LEP NRW erforderlichen Anforderungskriterien und macht tiefere Ausführungen zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung. So können gemäß Einzelhandelserlass NRW siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

---

<sup>18</sup> Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 25. Januar 2017

Aufgrund der Nähe des Planstandortes (rd. 950 Meter Entfernung) zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Merkstein) sind gemäß des Einzelhandelserlasses NRW für das Vorhaben **städtebauliche Gründe** zu prüfen:

*„In diesem Fall ist vorab zu prüfen, ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Das Ausscheiden dieser Möglichkeiten und die Wahl eines anderen Standortes kann nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden, wie sie beispielhaft im Ziel und in den Zielerläuterungen dargelegt sind. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild zu nennen. Es kommen aber auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, sofern ihre Zusammenlegung als nicht zielführend ausscheidet, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen in Frage. Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“<sup>19</sup>*

#### ■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### ■ Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

#### ■ zu Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar; das landesplanerische Ziel 6.5-1 wird somit gewahrt.

---

<sup>19</sup> Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 34

**Abbildung 11: Planungsrechtliche Situation - Regionalplan**

Quelle: eigene Darstellung; Bezirksregierung Köln – Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt – Region Aachen, L5100/5102, 2003

- **zu Ziel 6.5-2:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen  
Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Herzogenrath außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist.

Beim geplanten Aldi Süd-Markt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente).

**Zu a): Verlagerung des Aldi Süd-Marktes in das Nebenzentrum Merkstein nicht umsetzbar:**

Das Nebenzentrum Merkstein stellt in einer Entfernung von nur rd. 950 Metern den zum Planstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar.

Da im Stadtteil Merkstein auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen sind, kann der im Nebenzentrum ansässige Lebensmittelmarkt Netto nicht allein die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Merkstein gewährleisten.

Als bevorzugter Entwicklungsstandort für den Einzelhandel wurde von der BBE Handelsberatung im Jahr 2012 ein von einem Autohändler belegte Grundstück am Südrand des zentralen Versorgungsbereichs an der Geilenkirchener Straße („Thüllen-Gelände“) eingestuft. Zwischenzeitlich wurde dieses

Areal für die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes genutzt, sodass dieses Areal für die zu betrachtende Aldi Süd-Verlagerung nicht mehr infrage kommt.

Auch der Altstandort des Netto-Marktes kann für die Ansiedlung des Aldi Süd-Marktes nicht herangezogen werden. Abgesehen davon, dass die Verkaufsfläche dieser Immobilie für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer marktgängigen Größe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu klein ist, wurde diese zudem zwischenzeitlich langfristig an einen Action Nonfood-Discounter vermietet.

**Zu b): Es ist nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.**

Der Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen. Eine solche Nahversorgung ist nach den Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW anzunehmen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des zu betrachtenden Lebensmittelmarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich bzw. im funktional zugeordneten Verflechtungsbereich nicht wesentlich übersteigt.

Beim Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, auf das mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt.

Der Planstandort nimmt eine siedlungsstrukturelle Randlage ein. Unter Berücksichtigung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ rücken die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Merkstein noch näher an den Planstandort heran. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, sodass auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben ist.

Im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein besteht derzeit ein deutliches Ausstattungsdefizit in der Nahversorgung.

Das Ansiedlungsvorhaben verfügt im fußläufigen Einzugsgebiet über ein vergleichsweise hohes Bevölkerungspotenzial. So weist der tatsächliche Nahbereich des Einzelhandelsvorhabens unter Berücksichtigung der Einwohner im Neubaugebiet „An der Herrenstraß“ ein Bevölkerungspotenzial von rd. 7.100 Einwohnern auf (vgl. Kapitel 5.1).

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial im Nahbereich beläuft sich auf rd. 21,4 Mio. € p.a. Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz des Aldi Süd-Marktes wird nach der Verlagerung und Erweiterung max. 8,4 Mio. € p.a. betragen, sodass die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 39 % den hohen Nahversorgungsbezug des Marktes dokumentiert.

Unter Berücksichtigung des nahversorgungsrelevanten Umsatzes des Trinkgut-Getränkemarktes (max. 1,4 Mio. € p.a.), mit dem der geplante Aldi Süd-Markt eine Standortgemeinschaft bilden wird, beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz am Planstandort auf 9,8 Mio. € p.a. Der nahversorgungsrelevante Umsatz erreicht bei kumulativer Betrachtung somit eine Größenordnung von ca. 46 % der Kaufkraft im Nahbereich.

Allerdings ist durch Überschreitung des 35 %-Schwellenwertes eine mögliche Nahversorgungsfunktion aus Sicht der Gutachter nicht zwingend widerlegt.<sup>20</sup> Denn in Anbetracht der konkreten Situation

---

<sup>20</sup> vgl. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage 2007, Rd. 98. Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist dies der Fall, wenn – von u.a. besonderen Siedlungsstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich

ist aus folgenden Gründen eine höhere Kaufkraftbindung zu erwarten, ohne dass dadurch eine großräumige Versorgungsfunktion des geplanten Aldi Süd-Marktes abgeleitet werden könnte:

- Mit dem Ansiedlungsvorhaben kann das derzeit im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein bestehende Ausstattungsdefizit in der Nahversorgung abgemildert werden.
- Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Betrieb, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.
- Aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merkstein lässt sich kein Alternativstandort finden, der über ein deutlich höheres Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügt. So würde selbst am Standort des Netto-Marktes innerhalb des Nebenzentrums Merkstein das Bevölkerungspotenzial im 1.000-Meter Radius nicht ausreichen, um bei Ansiedlung eines Aldi Süd Lebensmittelmarktes den 35 %-Schwellenwert einzuhalten.
- Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch bei gemeinsamer Betrachtung des Aldi Süd-Vorhabens und dem ansässigen Trinkgut-Getränkemarkt im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das OVG Lüneburg (Beschuss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) davon ausgeht, dass eine wohnortnahe Versorgung gegeben ist, wenn mindestens 50 % der Kaufkraft im Nahbereich abgeschöpft werden. Wie die eigene Prognose der Kundenherkunft belegt (vgl. Tabelle 4), wird der geplante Lebensmittelmarkt rd. zwei Drittel seines Umsatzes aus dem Nahbereich generieren. Auch dieser hohe Umsatzanteil dokumentiert den hohen Nahversorgungsbezug des Marktes.

#### ■ zu Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Gemäß der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“ soll für das Projektareals ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ dargestellt werden. Hier sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment
- Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>
- Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und -reparaturbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen
- Tankstellen mit Shopbetrieb, Waschanlage.

---

nicht übersteigt (Kaufkraftbindungsquote des Vorhabens). Dies stellt jedoch nur einen Anhaltspunkt dar und ist nicht als strikter Schwellenwert zu verstehen.

Im Hinblick auf die Zweckbestimmungen des Sondergebietes zeigt ein Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich, dass ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> bereits heute zulässig wäre. Somit ergibt sich im Bereich des Einzelhandels lediglich in Bezug auf den Lebensmittel-discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Abweichung von den bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

#### ■ zu Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW liegt eine Einzelhandelsagglomeration grundsätzlich dann vor, wenn „mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen (...) ausgehen oder ausgehen können.“

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt, ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ und einer hierdurch zu unterstellenden Steigerung der Kundenattraktivität im Realisierungsfall der Aldi Süd-Verlagerung eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausbleiben wird.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch bei gemeinsamer Betrachtung des Aldi Süd-Vorhabens und des ansässigen Trinkgut-Getränkemarktes im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird. Der Standortverbund von Aldi Süd und Trinkgut wird somit auch zusammengefasst die Standortvoraussetzungen der in Ziel 6.5-2 angelegten Ausnahme erfüllen.

Begründen lässt sich die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zudem damit, dass – wie auch oben bereits dargelegt – mit dem Ansiedlungsvorhaben das derzeit im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein bestehende Ausstattungsdefizit in der Nahversorgung abgemildert werden kann. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Lebensmittelmarkt handelt, der derzeit im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.

Standortseitig spricht für die Ansiedlung im Nordstern-Park ebenfalls, dass sich aufgrund der baulichen Strukturen im Bereich der Ortsmitte Merkstein kein Alternativstandort finden lässt, der für eine Ansiedlung des Planvorhabens geeignet wäre.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass auch bei gemeinsamer Betrachtung des um den Aldi Süd-Lebensmittelmarkt erweiterten Standortverbund im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entstehen wird, die über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird oder wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbe- reiche auslösen könnte.

Da die Stadt Herzogenrath eine Änderung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/39 „Ge- werbegebiet Merkstein-Süd“ anstrebt und dabei eine genaue Fixierung der projektierten Nutzung vor- nehmen wird, ist auch langfristig sichergestellt, dass eine weitere, städtebaulich unverträgliche Ver- dichtung der Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort ausbleibt.

## 8 Fazit der Auswirkungsanalyse

**Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Herzogenrath-Merkstein geplanten Einzelhandelsentwicklung auch unter Berücksichtigung der Agglomerations-effekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Geplant ist die Verlagerung und Erweiterung des am Standort „Am Boscheler Berg“ in Herzogenrath-Merkstein ansässigen Aldi Süd-Lebensdiscountmarktes (rd. 800 m<sup>2</sup> VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

- Die Ansiedlung im Nordstern-Park erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist somit zu bewerten, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Verlagerung und Erweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Herzogenrath oder in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP NRW zu prüfen.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Vorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 9,6 Mio. € p.a. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 8,4 Mio. € p.a. und auf die sonstigen Sortimente rd. 1,2 Mio. € p.a. Somit wird der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) getätigt, sodass im geplanten Aldi Süd-Markt neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sonstige Nonfood-Sortimente nur in sehr untergeordnetem Umfang angeboten werden.
- Nach BBE-Prognose wird die geplante Aldi Süd-Filiale in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit Kunden aus dem Nahbereich rd. zwei Drittel ihres Umsatzes (ca. 5,6 Mio. € p.a.) erwirtschaften. Somit wird der Lebensmittelmarkt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für die im Nahbereich des Vorhabens lebende Bevölkerung übernehmen.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass wettbewerbliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden.

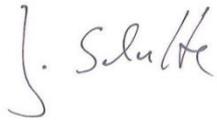
Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.

- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann nach Auffassung der BBE Handelsberatung aus folgenden Gründen für das Verlagerungsvorhaben von Aldi Süd die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW in Anspruch genommen werden:
  - Im Stadtteil Merkstein sind auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen, die sich mit Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „An der Herrenstraße“ noch verstärken werden.
  - Der Wohngebietsbezug des Planstandorts wird sich mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraße“ deutlich verbessern und der Aldi Süd-Markt wird für das große Neubaugebiet wichtige wohnungsnahen Versorgungsfunktionen übernehmen.
  - Mit Realisierung des Vorhabens würde ein derzeit an einem dezentralen Standort ansässiger Einzelhandelsbetrieb neu aufgestellt und an einen siedlungsintegrierten Standort verlagert.
  - Innerhalb des Nebenzentrums Merkstein sind keine Entwicklungsflächen verfügbar, die einen Lebensmitteldiscountmarkt in marktfähiger Größenordnung aufnehmen könnten. Auch im Übergangsbereich zwischen dem konzeptionell festgelegten Nebenzentrum und dem Planstandort sind keine geeigneten Flächenpotenziale verfügbar.
  - Mit der vorliegenden Vorprüfung kann somit dargelegt werden, dass der geplante Aldi Süd-Markt wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen v.a. für die Bevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen übernehmen wird.
  - Im Rahmen der Bewertung ist auch zu berücksichtigen, dass bei gemeinsamer Betrachtung des Aldi Süd-Vorhabens und dem bereits ansässigen Trinkgut-Getränkemarkt im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die umfassende über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird.
- Der Projektstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath als Ergänzungsstandort für den nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel eingestuft. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden. Zudem werden sich die städtebaulichen Lagebeziehungen mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraße“ kurzfristig weiter verbessern, sodass dem Planstandort insgesamt die Funktion eines wohnungsnahen Nahversorgungsstandortes zukommen wird.

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

Köln, im November 2022

**BBE Handelsberatung GmbH**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Schulte'.

i. V. Joachim Schulte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Schmidt-Illguth'.

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

**Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH**

## **Verkehrstechnische Untersuchung**

# **Verlegung eines Aldi-Marktes vom Gewerbegebiet „Am Borscheler Berg“ in den Nordstern-Park in Merkstein**



## **Stadt Herzogenrath**

**Durchgeführt 2022 im Auftrag der Stadt Herzogenrath**

**von**

**Dr.-Ing. Stefan Sommer**

**Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH**

**Neustraße 27, 44623 Herne**

**Telefon: 02323/92 92 300**

**Fax: 02323/92 92 310**

**E-Mail: [Buero@igh-vt-essen.de](mailto:Buero@igh-vt-essen.de)**

**[www.igh-vt-essen.de](http://www.igh-vt-essen.de)**

## **Inhalt**

- 1 Einleitung und Aufgabenstellung
- 2 Arbeitsunterlagen
- 3 Ableitung der Verkehrsbelastung
  - 3.1 Verkehrszählung
  - 3.2 Prognose 2030
  - 3.3 Wohnbebauung und KiTa
  - 3.4 Verkehrserzeugung durch den Discounter
    - 3.4.1 Allgemeines
    - 3.4.2 Ableitung der Prognosewerte für den Discounter
- 4 Kreisverkehr K 5/Nordstern-Park
- 5 Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

## **Anlagen**

### Strombelastungsdiagramme

- 1 Bestand
- 2 Prognose 2030
- 3 Zusätzlicher Verkehr durch Neubau und KiTa
- 4 Kundenverkehr Aldi
- 5 Leistungsfähigkeit des Kreisverkehr für den Prognose-Mit-Fall2

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Aldi Filiale im Gewerbegebiet "Am Borscheler Berg" soll in den "Nordstern-Park", ein Fachmarktzentrum in Merkstein, verlegt werden. An dem alten Standort soll zukünftig keine Nutzung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment angesiedelt werden.

Der Nordstern-Park ist bereits ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Ein spezieller Nahversorger fehlt jedoch. Um eine Verlegung des Aldi-Marktes an die geplante Stelle zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes notwendig. Hierfür ist eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Da die Zeit bis zur Entscheidungsfindung für eine aktuelle Zählung nicht ausreichte, sollen Verkehrsbelastungen aus einem früheren Gutachten hochgerechnet und verwendet werden.

Zur Bearbeitung liegen insbesondere Gutachten aus dem Jahr 2017/2018 für die Errichtung eines Wohngebietes (BP III/31, „An der Herrenstraß“) und einer KiTa (BP II/27) der Büros MWM, IVV und IGEPa vor. Für diese Gutachten wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Außerdem wurden Prognosen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet und die KiTa erstellt. Das Wohngebiet befindet sich zzt. kurz vor der Fertigstellung.

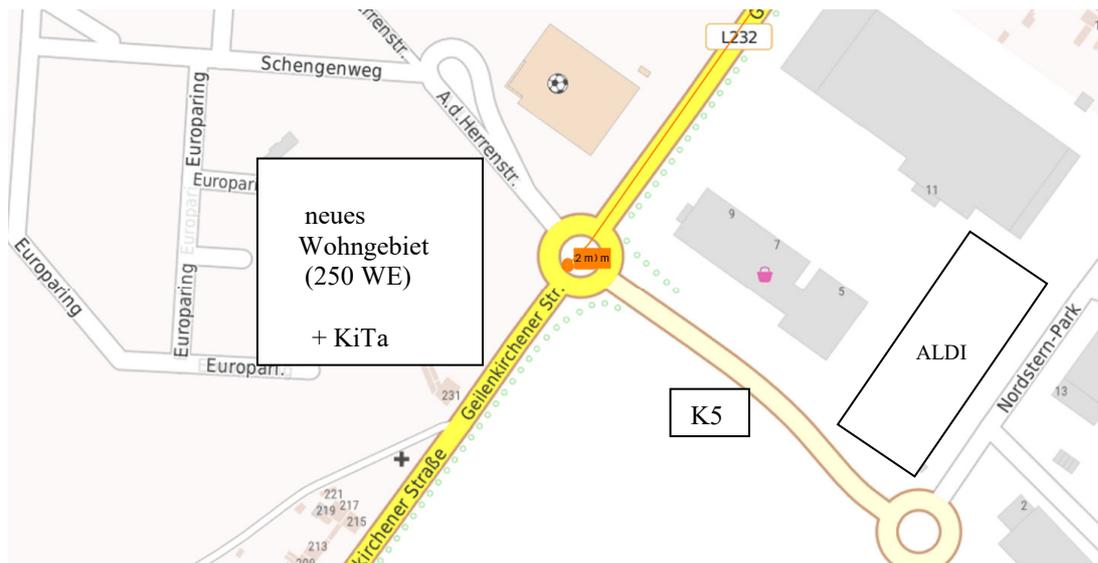


Bild 1: Übersichtsplan mit dem geplanten neuen Standort für Aldi und der Lage des Neubaugebiets und der KiTa

Der kleine Kreisverkehr K 5/Nordstern-Park wurde vor der Errichtung von dem Ingenieurbüro Brendt aus Geilenkirchen untersucht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen Nutzung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden bei geschlechtsspezifischen Begriffen jeweils nur eine Form verwendet, in der Regel die männliche. Diese Begriffe schließen

selbstverständlich alle anderen geschlechtsspezifischen und unspezifischen Formen wertfrei mit ein.

## 2 Arbeitsunterlagen

Zur Bearbeitung standen die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

- /1/ Bosserhoff, Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Programm Ver\_Bau, Stand 2020
- Anbindung Bebauungsplan III/39 Gewerbegebiet Merkstein Süd an die K 5, Vorentwurf/Konzept, Ingenieurbüro Brendt, Geilenkirchen, August 2007
- Anbindung Bebauungsplan III/39 Gewerbegebiet Merkstein Süd an die K 5, Vereinfachter Leistungsnachweis der Verkehrsanbindung, Ingenieurbüro Brendt, Geilenkirchen, August 2007
- Bebauungsplan III/39 Gewerbegebiet Merkstein Süd, Abschätzung der Auswirkung auf den Verkehr auf der L 232, Ingenieurbüro Brendt, Geilenkirchen, August 2007
- Untersuchung zur verkehrlichen Situation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/31 „An der Herrenstraß“ in Merkstein, Februar 2017, ergänzt um den BP II/27 KiTa, durch die Büros IVV und IGEPA im Februar 2018.

## 3 Ableitung der Verkehrsbelastung

### 3.1 Verkehrszählung

Im Jahr 2016 wurde eine Verkehrszählung von dem Büro MWM an dem Kreisverkehr Geilenkirchener Straße (L 232)/K 5 - An der Herrenstraß durchgeführt. Diese diente zur Untersuchung der Anbindung des Wohngebiets „An der Herrenstraß“ über die gleichnamige Straße an den Kreisverkehr. Im Jahr 2017 wurde eine neue Zählung von IVV zur Bearbeitung des Gutachtens zum Bau einer KiTa in dem o. g. Gebiet durchgeführt. Die meisten Verkehrsströme, insbesondere auf der L 232, waren bei dieser Zählung um bis zu 25 % niedriger. Hier werden daher die ungünstigeren Zahlen des Büros MWM angesetzt, da bei solchen Untersuchungen i. d. R. vom Worst Case ausgegangen werden soll. Auf diese Weise werden auch alle weniger ungünstigen Fälle berücksichtigt. Die Spitzenstunde trat von 16:45 Uhr bis 17:45 Uhr auf. Die Zahlen sind im Anhang in einem Strombelastungsdiagramm für den Bestand dargestellt (s. Anlage 1).

## 3.2 Prognose 2030

Die in den Spitzenstunden aufgetretenen Belastungen sollen auf Wunsch des Landesbetriebs insbesondere für die L 232 auf das Jahr 2030 hochgerechnet werden. Dies muss für Leichtverkehr (LV, Pkw + Lfw) und Schwerverkehr (SV) getrennt erfolgen. Nach dem Schlussbericht der „Verkehrsverflechtungsprognose 2030“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI, Quelle Homepage DLR) ist für den Pkw-Bestand in den alten Bundesländern von 2010 - 2030 mit einer Zunahme von rd. 0,5 %/Jahr zu rechnen. Diese Angaben führen zu höheren Werten als die nach der Shell-Studie, „Shell Pkw-Szenarien bis 2040, Fakten, Trends und Perspektiven“ berechneten. Hier geht man von einem mittleren Wachstum von 0,32 %/a bis zum Jahr 2025 aus. Dann erfolgt nach einer kurzen Stagnationsphase eine Abnahme von 0,37 %/a. Um den Worst Case zu betrachten, wurden die Werte des BMVI als Ansatz zur Hochrechnung gewählt. Für die Jahre 2016 bis 2030 ergibt sich damit ein Anstieg des LV-Verkehrs um 7,0 %.

Für die Entwicklung des Lkw-Bestands gibt diese Studie allerdings keine Zahlen an. Es wurde daher die Shell-Studie „Fakten, Trends, Perspektiven im Straßengüterverkehr bis 2030“ zugrunde gelegt. Hiernach ist mit einer Steigerung des Lkw-Verkehrs von im Mittel 2,5 %/a zu rechnen. Der Wert ist aber stark von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Bei fallender Konjunktur sinken auch die Werte. Da hier bei der Zählung nur ein geringes Lkw-Aufkommen festgestellt wurde, wird von einem Anstieg von nur 1,0 %/a ausgegangen. Um den Worst Case abzudecken, wurde ein Anstieg des Lkw-Bestands um 14,0 % von 2016 bis zum Jahr 2030 angesetzt.

Die sich daraus ergebenden Werte für das Jahr 2030 wurden getrennt für Pkw und Lkw hochgerechnet und dann addiert. Die Ergebnisse stellen den Prognose-Null-Fall dar und sind dem Anhang zu entnehmen (s. Anlage 2).

## 3.3 Wohnbebauung und KiTa

Als Nächstes muss der Prognose-Null-Fall mit dem zusätzlichen Verkehr überlagert werden, der durch die Wohnbebauung und die KiTa zu erwarten ist. Aus den Berechnungen der Büros MWM, IVV und IGEPa ergibt sich ein mittleres, zu erwartendes Verkehrsaufkommen durch das gesamte Wohngebiet und die KiTa von 2.755 Kfz-Fahrten. Von dem Verkehr, der durch die Bewohner erzeugt wird, werden rd. 25 % über die Römerstraße abgewickelt. An dem Kreisverkehr treten daher nur rd. 75 % des Gesamtverkehrsaufkommens auf. Sie setzen sich aus 1.838 Pkw-Fahrten durch das Wohngebiet und 174 KiTa-Fahrten sowie 45 Lkw-Fahrten zusammen.

Die Betrachtung der KiTa wird in den Gutachten nicht weiter ausgeführt. Für die zu untersuchende Spitzenstunde am Nachmittag ist sie jedoch ohnehin nur von peripherer Bedeutung. Da die Kinder, je nach Buchung der Aufenthaltszeit, bereits ab Mittag abgeholt werden, verbleibt für die Zeit nach 17:00 Uhr nur noch ein vernachlässigbarer Rest von Kindern und Betreuern.

Die 1.838 Kfz-Fahrten/Werktag durch die Bewohner des Neubaugebiets teilen sich i. d. R. je zur Hälfte in Quellfahrten (919) aus dem Wohngebiet und in Zielfahrten (919) in das Wohngebiet auf.

Bosserhoff /1/ richtet sich bei der Aufteilung der Nachfragegruppe Bewohner über den Tag im Wesentlichen nach den normierten Tagesganglinien aus den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln.

Danach tritt nachmittags von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr der höchste Zielverkehr in Höhe von 14 % des Tagesaufkommens auf. Der Quellverkehr am Nachmittag ist auch zu dieser Zeit am höchsten und beträgt 7,5 %. In den Gutachten-Werten sind in diesem Fall bereits Besucher-verkehr, Handwerker; Lieferservice usw. enthalten und müssen nicht separat berücksichtigt werden. Damit ergibt sich für die Nachmittagsspitzenstunde eine Gesamtbelastung von

Quellverkehr: 70 Kfz/h

Zielverkehr: 128 Kfz/h.

Der Lkw-Verkehr ist um diese Zeit gering. Es werden daher 5 Lkw im Quell- und 3 im Zielverkehr berücksichtigt.

Die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs wird analog der Verteilung in der Untersuchung von MWM angesetzt. Die Gesamtverteilung erfolgt nach dieser zu

- 65 % von/nach Westen über die L 232
- 28 % von/nach Osten über die L 232
- 7 % von/nach K 5 (Alsdorf).

Die Ergebnisse wurden in einem Strombelastungsdiagramm dargestellt (s. Anhang).

### **3.4 Verkehrserzeugung durch den Discounter**

Der heutige Standort des Discounters befindet sich in einem Gewerbegebiet, ca. 2,5 km nördlich, nahe der niederländischen Grenze an der L 232. Durch den Neubau im Nordstern-Park vergrößert sich die Verkaufsfläche (VKF) von rd. 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup>. Um eine realistische Prognose erstellen zu können, war es wichtig, neben der Größe der heutigen Verkaufsfläche zumindest Anhaltswerte für das heutige Kundenaufkommen an einem normalen Werktag zu kennen. Der Betreiber hat uns freundlicherweise die gewünschten Werte zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage ist eine realistischere Abschätzung des Bestands und damit des zukünftigen Kundenaufkommens möglich.

#### **3.4.1 Allgemeines**

Die noch vor 10 Jahren gültigen Ansätze zur Bestimmung des Kundenaufkommens von Einzelhandelseinrichtungen erweisen sich für heutige Verhältnisse in den meisten Fällen als zu hoch. Das spiegelt sich in dem vorhandenen mittleren täglichen Kundenaufkommen vieler

Märkte wider. Die in älteren Gutachten erstellten Prognosen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen sind daher für heutige Verhältnisse häufig zu hoch.

Dieser Entwicklung wird auch in der Literatur, wie dem Standardwerk von Bosserhoff /1/, durch korrigierte Faktoren Rechnung getragen. Die Datensammlung bildet eine allgemein anerkannte Quelle zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens bei Projekten der Bauleitplanung. Die in der Sammlung genannten Zahlen werden immer wieder durch neue Erhebungen aktualisiert.

Neben der allgemeinen Verringerung der Kundenzahlen hat sich auch die Höhe des Kundenaufkommens während der Spitzenstunde verringert. Ursache dafür sind die geänderten Ladenschlusszeiten. Sie haben sich von ursprünglich 18:30 Uhr auf 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr oder noch später verschoben. Durch die längeren Öffnungszeiten verteilen sich die Kunden auf einen größeren Zeitraum. Während früher für die Spitzenzeit bis zu 18 % des Tageskundenaufkommens angesetzt wurden, haben aktuelle Zählungen gezeigt, dass heute ein Anteil von 13 % das absolute Maximum darstellt. Die Werte bewegen sich insgesamt zwischen 9 % und 13 % des Gesamtkundenaufkommens /1/.

Die Hauptbelastung an normalen Wochentagen liegt aber immer noch im Bereich zwischen 16:00 Uhr und 18:00 Uhr. Der Grund dafür ist der sogenannte „Mitnahmeeffekt“. Er beschreibt das Verhalten von Kunden, die auf dem Nachhauseweg von ihrer Arbeitsstätte „im Vorbeifahren“ etwas einkaufen. Sie nutzen die Fahrt noch zu einem weiteren Zweck. Es handelt sich daher um bereits vorhandenen, nicht um zusätzlichen Verkehr.

Für die vorliegende Untersuchung ist außerdem der Zusammenhang zwischen Verkaufsfläche und Kundenzahl relevant. Die verbreitete Meinung, dass die Kundenzahl bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche grundsätzlich proportional mit ansteigt, stimmt nicht. Für alle Einrichtungen gilt, dass die Kundendichte, d. h. die Anzahl der Kunden pro m<sup>2</sup> VKF, mit zunehmender Verkaufsfläche abnimmt. Der Anstieg der Kundenzahlen, der sich bei Neubauten bestehender Einzelhändler bei zunehmender Verkaufsfläche tatsächlich ergibt, hängt in großem Umfang von der Art des Einzelhandels ab.

Bei Lebensmittelhändlern ist die Größe der zusätzlichen Fläche entscheidend. Eine signifikante Vergrößerung wird i. d. R. zu einer Vergrößerung des Angebots genutzt. Häufig werden neue Abteilungen wie z. B. Haushaltswaren oder Bekleidung, Klein-Elektroartikel o. ä. zusätzlich in das Sortiment mit aufgenommen. Die VKF steigt dann auf 2.000 m<sup>2</sup> und mehr. Durch die Erweiterung der Produktpalette kommt es zu einer realen Attraktivitätssteigerung, die auch neue Kundenkreise erschließt. Die Zunahme erfolgt aber dennoch nicht proportional zur Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Discounter unterscheiden sich von Supermärkten dadurch, dass bereits auf kleineren Flächen, wie den früher standardmäßigen 800 m<sup>2</sup> VKF, das gesamte Sortiment angeboten wird. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche dient daher in erster Linie dazu, bessere Präsentationsmöglichkeiten und/oder bessere Rahmenbedingungen für die Kunden zu schaffen, wie z. B. breitere Gänge zwischen den Regalen. Das gilt für das Standardsortiment, das in letzter Zeit z. B. bei den meisten Discountern durch integrierte (platzintensive) Backshops und Kühltheken für Snacks erweitert wurde, ebenso wie für Aktionsware.

Auch im Markt treten für die internen Abläufe Vorteile auf. Durch die großflächigere Präsentation von Waren vergrößert sich die Abstellfläche für die Produkte und damit indirekt die

Lagerfläche. Das kann sich positiv auf die Zulieferung auswirken. Die Lieferung kann umfangreicher ausfallen und ist daher seltener erforderlich.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche nur dann zu einem signifikant höheren Kundenaufkommen führt, wenn sich auch das Sortiment entsprechend vergrößert. Ein Sonderfall besteht, wenn, wie in dem vorliegenden Fall, ein Neubaugebiet im näheren Umfeld erschlossen wird und sich dadurch die Anzahl der potenziellen Kunden in der nächsten Umgebung tatsächlich erhöht.

### 3.4.2 Ableitung der Prognosewerte für den Discounter

Die aktuellen Parameter von Bosserhoff /1/ zur Ableitung des Kunden- und Verkehrsaufkommens eines Discounters in der vorhandenen Lage lauten:

- Kundenzahl: 0,9 . . . . . 1,5 Kunden/m<sup>2</sup> VKF
- MIV-Anteil: 80 % . . 100 %
- Besetzungsgrad der Kunden-Pkw: 1,2 . . . . . 1,4 Personen/Pkw
- Anteil der Tageskunden während der Spitzenstunde: 9 % . . 13 %.

Der zu betrachtende Discounter weist heute eine VKF von rd. 800 m<sup>2</sup> auf. Die Lage ist nicht als integriert zu bezeichnen, da er sich zentral in einem Gewerbegebiet befindet. Er wird daher nur mit Fahrzeugen angefahren. Der Benutzungsgrad wird auf 100 % festgelegt. Aufgrund der Lage wird der heutige Markt ein Kundenaufkommen im unteren Mittelbereich aufweisen. Dies deckt sich mit den Angaben des Betreibers.

Unter Berücksichtigung der o. g. Erläuterungen wird für das zukünftige Kundenaufkommen ein Wert im unteren Bereich der von Bosserhoff genannten Werte in Höhe von 0,9 Kunden/m<sup>2</sup> VKF angesetzt. Die VKF erhöht sich zwar um mehr als 25 %, es ist aber nicht von einer Erweiterung der Produktpalette auszugehen. Die Fläche wird für breitere Gänge sowie eine bessere Präsentation des Warenangebots und von Aktionsware benötigt (s. o.). Daraus ergibt sich für den neuen Markt bei einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> ein Mittelwert von 990 Kunden/Tag.

Aufgrund der oben gemachten Ausführungen werden diese Kundenzahlen trotz des relativ niedrigen Ansatzes voraussichtlich nicht erreicht werden. Die Werte stellen daher für die Überprüfung den gewünschten „Worst Case“ dar.

Der Anteil der MIV-Nutzung ist aufgrund der zentraleren Lage und der Nahversorgungsfunktion geringer sein als an dem alten Standort. Durch den Anschluss des Neubaugebiets kommt ein größerer Teil der Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Evtl. verringert sich der Anteil der Altkunden durch den längeren Weg. Der MIV-Anteil wird daher im Mittel auf 70 % sinken. Dieser Wert hat sich bei Einrichtungen mit Nahversorgungsfunktion in vergleichbarer Lage bereits häufig als realitätsnah erwiesen. Der Besetzungsgrad beträgt 1,2 Personen/Pkw (unterer Bereich nach /1/, s. o.).

Mit diesen Werten ergibt sich für die neue Verkaufsfläche ein maximaler Ziel- und Quellverkehr von je 587 Pkw für einen normalen Werktag.

Für das Kundenaufkommen während der zu betrachtenden Spitzenstunde am Nachmittag wird der günstige Wert von 10 % des Tages-Kundenaufkommens angesetzt. Nach Auskunft des Betreibers tritt keine ausgeprägte Spitze am Nachmittag auf. Daraus ergibt sich ein mittlerer Quell- und Zielverkehr von je rd. 60 Pkw für die Spitzenstunde am Nachmittag.

Es ist damit zu rechnen, dass Kunden häufig gleichzeitig im Lebensmittelmarkt und im Heimwerker-Markt einkaufen. Hier entsteht ein „Verbundeffekt“, da beide Einkäufe mit einer Fahrt erledigt werden. Die Fahrzeuge sind schon auf der Geilenkirchener Straße (L 232) vorhanden und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden..

Auch die von Süden und von Osten kommenden Kunden des alten Standorts, die nun nicht mehr so weit fahren müssen, zählen zum Bestandsverkehr und nicht zum Neuverkehr. Nur die von Norden kommenden Kunden, die nun einen weiteren Weg haben, sind als zusätzlicher Verkehr zu berücksichtigen.

Insgesamt wird für den gesamten Mitnahmeeffekt, der alle Einflüsse berücksichtigt, ein Anteil von 30 % angesetzt. Der Neuverkehr muss daher mit 42 Fahrzeugen im Ziel- und Quellverkehr berücksichtigt werden. Die neue Belastung wurde in Pkw-E/h dargestellt, da diese Einheit für die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs erforderlich ist.

#### **4 Kreisverkehr K 5/Nordstern-Park**

Der Kreisverkehr K5 bindet den Nordstern-Park an die K 5 an. Auch er wird von dem neuen Aldi-Kundenverkehr zusätzlich belastet. Er weist nur 3 Zufahrten auf befindet sich in geringem Abstand zu dem Kreisverkehr L 232. 2007 wurde eine konzeptionelle Leistungsfähigkeitsuntersuchung im Rahmen des BP III/39 von dem Ingenieurbüro Brendt durchgeführt. Sie wies Reserven von mehr als 700 Kfz/h für die einzelnen Zufahrten auf. Da die Annahmen für die Berechnung sehr ungünstig waren, ist in der Realität von noch größeren Reserven auszugehen.

Es ist daher anzunehmen, dass die Steigerung des Verkehrsaufkommens und die zusätzliche Belastung durch die Anbindung des Discounters diese Reserven nicht egalisiert. Im ungünstigsten Fall sinkt die Qualitätsstufe von „A“ auf „B“.

#### **5 Leistungsfähigkeit**

Das Verfahren für Kreisverkehre nach HBS, dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen von 2015 ist anwendbar auf Minikreisverkehre, Kreisverkehre mit einstreifigen Kreisverkehrsbahnen, auch wenn diese zweistreifig befahrbar sind, und höchstens zwei Fahrstreifen in den Zufahrten.

Wie an Knotenpunkten muss auch an Kreisverkehren jeder untergeordnete Fahrzeugstrom übergeordnete Fahrzeuge gemäß den bestehenden Vorfahrtsbedingungen beachten. An Kreisverkehrsplätzen reduziert sich aber die Anzahl der übergeordneten Ströme auf den, der sich

bereits auf der Kreisfahrbahn befindet. Es gibt dadurch weniger Konfliktpunkte als an einer Kreuzung. Dies ist die Ursache für das hohe Sicherheitsniveau der Kreisverkehre.

Für den zufließenden Verkehr sind die Fahrzeuge auf der Kreisfahrbahn unmittelbar vor der jeweiligen Zufahrt als "maßgebender" Strom anzusehen. Je größer die Verkehrsstärke dieses Stromes ist, umso weniger Möglichkeiten erhalten die Zufahrenden, um auf die Kreisfahrbahn einzufahren.

Als Beurteilungsgröße für die Qualität des Verkehrsablaufs dient die Differenz zwischen der maximal abwickelbaren und der tatsächlich vorhandenen Verkehrsstärke in der Zufahrt. Die Qualität des Verkehrsablaufs ist umso besser, je größer diese Differenz ausfällt. Sie wird als „Kapazitätsreserve“ der Zufahrt bezeichnet.

Mit dem Bild S5-24 im HBS kann dann anhand der Reserve R und der Kapazität C die Qualitätsstufe (QSV) bestimmt werden. Die Kapazität C wirkt sich dabei erst ab einer Reserve von 100 Pkw-E/h oder weniger aus.

Wenn die Kapazitätsreserven in allen Zufahrten des Kreisverkehrsplatzes mehr als 100 Pkw-E/h betragen, ist insgesamt mindestens eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs an dem betrachteten Kreisverkehrsplatz gewährleistet. In diesen Fällen tritt für die Nebenstromfahrzeuge eine mittlere Wartezeit von weniger als 40 s pro Fahrzeug auf (QSV „D“ oder besser).

Liegt die vorhandene Belastungsreserve für einen untergeordneten Strom zwischen 0 und 100 Pkw-E/h, so ist die Verkehrsqualität als kritisch anzusehen (QSV „E“). In einem derartigen Fall kann eine zuverlässige Entscheidung nur durch eingehende Untersuchungen wie z. B. eine Simulation getroffen werden.

Die einzelnen Qualitätsstufen für Kreisverkehre sind in Tab. 1 zur Übersicht dargestellt.

Tab. 1: Erläuterung der Qualitätsstufen für Kreisverkehre anhand der Grenzwerte der mittleren Wartezeit

Qualitätsstufe (QSV)	Mittlere Wartezeit $t_w$ [s]
A = sehr gut	$\leq 10$
B = gut	$\leq 20$
C = befriedigend	$\leq 30$
D = ausreichend	$\leq 45$
E = mangelhaft	$> 45$
F = ungenügend	negative Reserve, (Sättigungsgrad $> 1$ )

Aus: HBS - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.), 2015

Ergibt sich in einer der untergeordneten Zufahrten eine Belastungsreserve von weniger als 0 Pkw-E/h, so reicht die Leistungsfähigkeit der betreffenden Zufahrt nicht mehr aus. Die Ver-

kehrsstärke überschreitet die Kapazität. In der betrachteten Spitzenstunde muss dann mit unzumutbar langen Wartezeiten und Warteschlangen gerechnet werden (QSV „F“). In diesen Fällen muss eine signalisierte Lösung angestrebt werden.

Das Verfahren kann Fußgänger und Radfahrer berücksichtigen, die im Seitenraum geführt werden und die Einfahrt des Kreisverkehrs überqueren. Dies geschieht durch den Abminderungsfaktor  $f_{f,kreis}$ . Der Einfluss ist jedoch gering. Er beträgt bei bis zu 100 Fußgängern und Radfahrern pro Stunde nur 0,99. Der Faktor ist anzuwenden, wenn Fußgänger-Überwege markiert und die Fußgänger dadurch bevorrechtigt sind.

Ohne Markierung sind die Fußgänger gegenüber den einfahrenden Fahrzeugen wartepflichtig. Der Faktor sollte auch ohne diese Markierung Anwendung finden, wenn Fahrer den Fußgängern und Radfahrern i. d. R. den Vortritt gewähren. Er kann unabhängig von allem vernachlässigt werden, wenn die Verkehrsstärke auf der (nur einstreifig befahrbaren) Kreisfahrbahn mehr als 900 Pkw-E/h beträgt. In diesem Fall müssen die einfahrenden Fahrzeuge auf jeden Fall auf eine Lücke auf der Kreisfahrbahn warten. Während dieser Zeit können Fußgänger und Radfahrer die Einfahrt queren. Es ergeben sich dadurch keine größeren Störungen.

Aus der Kreisfahrbahn ausfahrende Fahrzeuge sind gegenüber querenden Fußgängern und Radfahrern auch ohne Markierung wartepflichtig. Es kann daher je nach Anzahl der Querungen zu einem Rückstau in den Kreis kommen. Nach HBS liegt kein standardisiertes Verfahren zur Berücksichtigung dieses Einflusses auf die Kapazität der Anlage vor. Soll dennoch die Qualität des Verkehrsablaufs bestimmt werden, empfiehlt das HBS als alternatives Verfahren eine Simulation anzuwenden.

An dem zu untersuchenden Kreisverkehr wurde eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit für den Prognose-Mit-Fall2 (2030 + Neubau + KiTa + Aldi) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten ausreichende Reserven. Die L 232 und die K 5 haben Reserven von 180 bis 205 Pkw-E/h. Die mittleren Wartezeiten betragen weniger als 20 s. Die Qualität des Verkehrsablaufs entspricht der Stufe „B“. Die Zufahrt „An der Herrenstraß“ hat eine Reserve von mehr als 430 Pkw-E/h und erreicht damit mittlere Wartezeiten von weniger als 10 s. Die Qualität des Verkehrsablaufs entspricht der Stufe „A“. Insgesamt entspricht der Kreisverkehr daher der Stufe „B“.

## 6 Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

Die Aldi Filiale im Gewerbegebiet "Am Borscheler Berg" soll in den "Nordstern-Park", ein Fachmarktzentrum in Merkstein, verlegt werden. Für die dazu notwendigen Verfahren ist eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich.

Für die Bearbeitung lagen Gutachten aus dem Jahr 2017/2018 für die Errichtung eines Wohngebietes (BP III/31, „An der Herrenstraß“) und einer KiTa (BP II/27) vor. Für diese Gutachten wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Außerdem gibt es Prognosen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen, das durch das inzwischen fast fertiggestellte Neubaugebiet und die KiTa induziert wird.

Die Zählwerte aus dem Jahr 2016 wurden auf das Jahr 2030 nach BMVI hochgerechnet und mit den Prognosewerten für das Neubaugebiet und die KiTa überlagert. Zusätzlich wurde noch das Kundenaufkommen von Aldi berücksichtigt. Es wurde aus der Größe der alten und

---

der neuen Verkaufsfläche, der Kundenanzahl und unter Berücksichtigung des alten und des neuen Standorts berechnet. Während früher alle Kunden mit dem eigenen Auto kamen, gibt es durch das neue Wohngebiet einen wesentlich höheren Anteil an Fußgängern und Radfahrern. Der MIV-Anteil wurde auf 70 % festgesetzt. Aus diesen Werten ergab sich eine Belastung von je 60 Kfz im Ziel- und Quellverkehr während der Nachmittagsspitze. Von diesem Verkehr fallen ca. 30 % unter den Mitnahme- und den Verbundeffekt.

Mit den so abgeleiteten Werten für das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs L 232 für die Nachmittagsspitze berechnet. Die Qualität des Verkehrsablaufs erreicht mindestens die Stufe „B“ mit mittleren Wartezeiten von weniger als 20 s.

Der zweite zu betrachtende Kreisverkehr, der den Nordstern-Park an die K 5 anbindet, wurde nicht eingehender untersucht. Hier wurden in einer früheren Untersuchung Reserven von mind. 700 Kfz/h festgestellt. Aufgrund der ungünstigen Bedingungen, unter denen die Berechnung stattfand, ist davon auszugehen, dass die Reserven noch höher sind. Auf jeden Fall werden die Reserven nicht durch den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens und die zusätzlichen Aldi Kunden aufgezehrt werden. Die Qualität des Verkehrsaufkommens wird auch mit dem Neuverkehr mind. der Stufe „B“ entsprechen.

Die Verlegung des Aldi-Marktes kann daher unter verkehrstechnischen Aspekten erfolgen. .

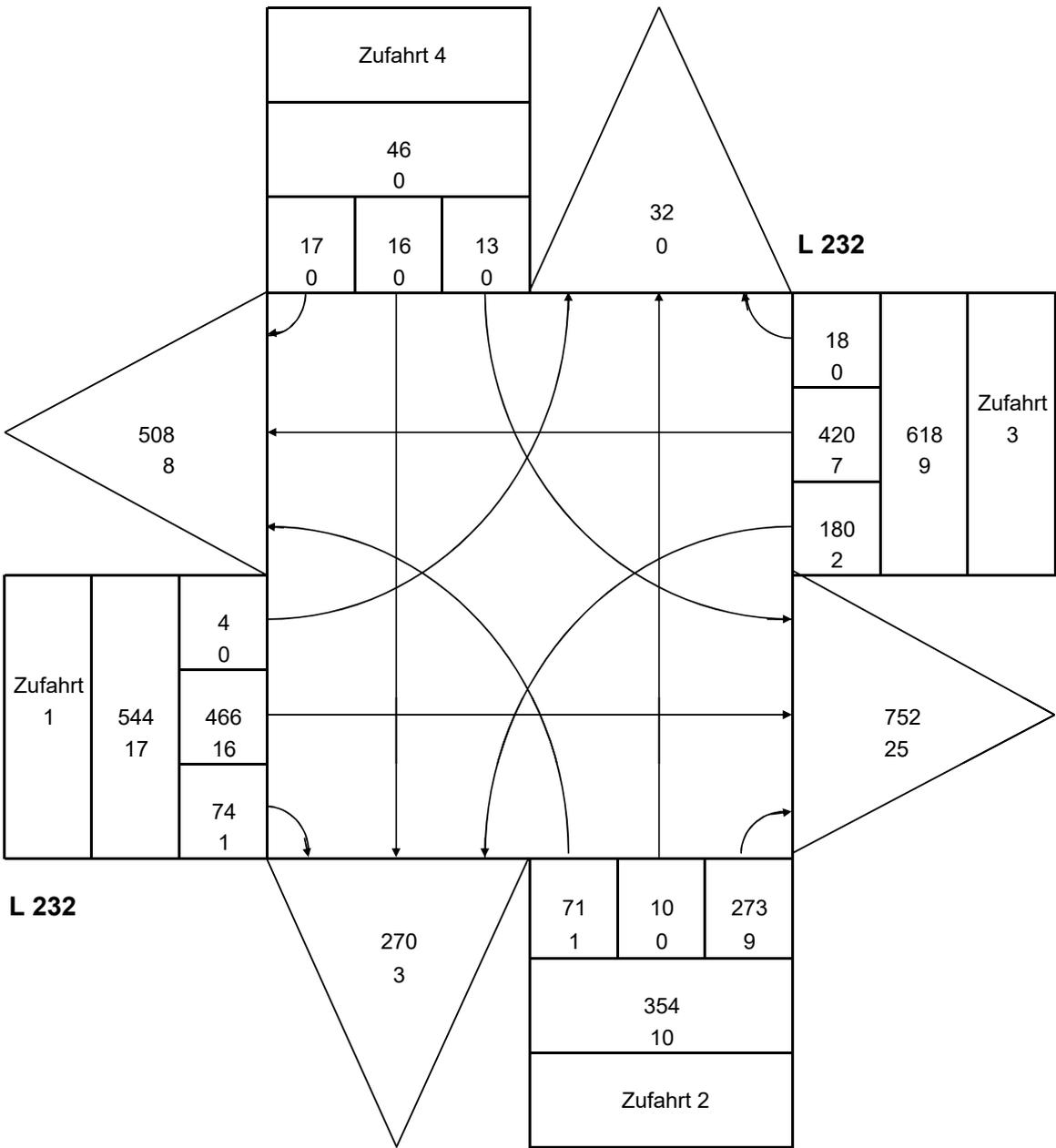
Die vorliegende Untersuchung basiert auf den zur Verfügung gestellten Daten und Plänen. Die Ergebnisse gelten dementsprechend nur unter der Voraussetzung der Richtigkeit dieser Unterlagen.

Dr. Stefan Sommer

Nachmittagsspitzenverkehr

An der HerrenstraÙ

N



Zählung MWM 22.09.2016  
 Nachmittagsspitze 16:45 Uhr - 17:45 Uhr

[Kfz/h]  
 [SV]

STROMBELASTUNGSPLAN (Kreisverkehr)

HZQALDI.XLS So  
 Bestand 09/16

Stadt

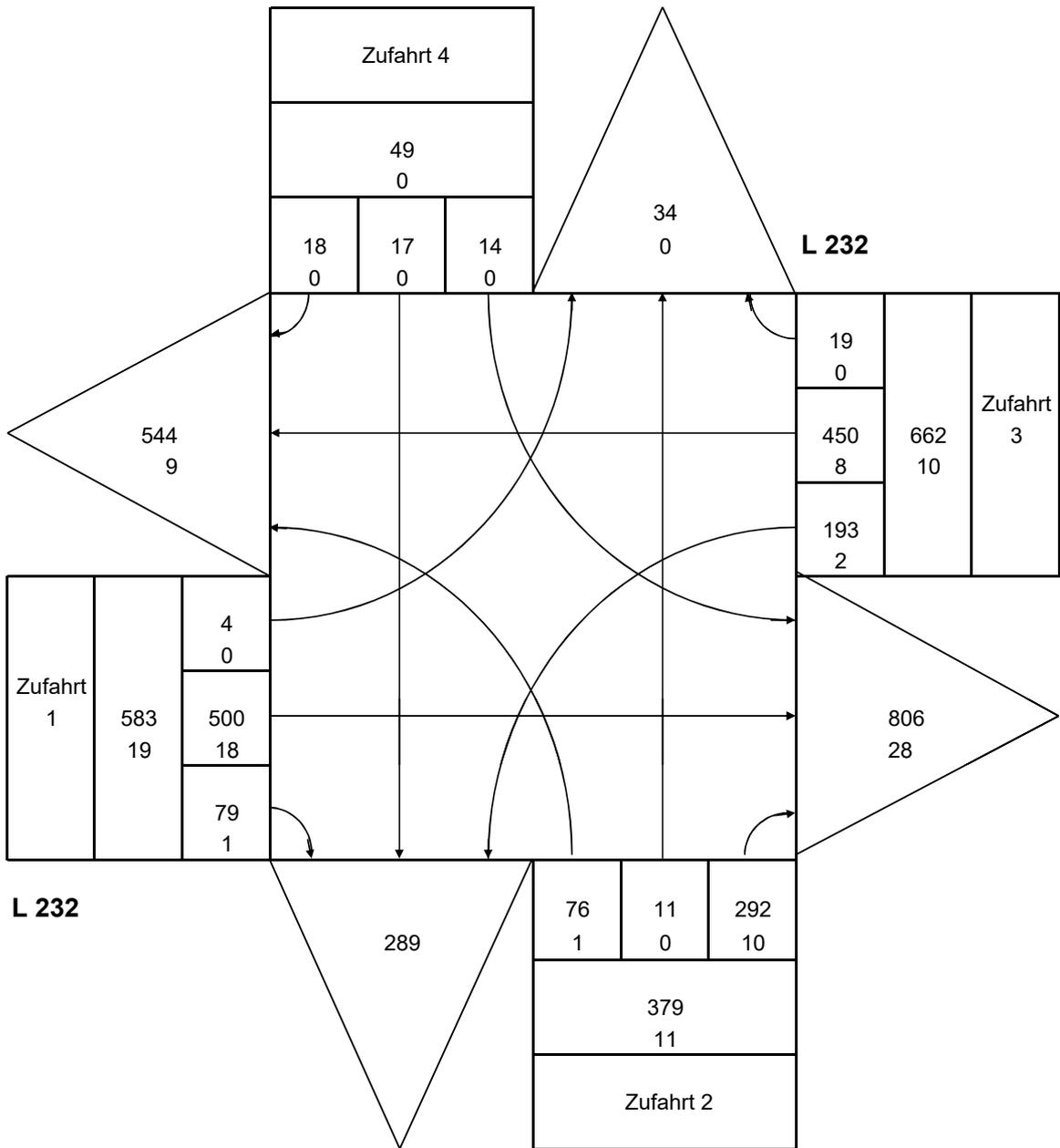
HERZOGENRATH

Geilenkirchner Straße (L 232)/K 5 -  
 An der Herrenstraße

# Nachmittagsspitzenverkehr

Klingerstraße

N



Zählung MWM 22.09.2016  
Nachmittagsspitze 16:45 Uhr - 17:45 Uhr

[Kfz/h]  
[SV]

**STROMBELASTUNGSPLAN (Kreisverkehr)**

**Stadt**

**HERZOGENRATH**

So

Geilenkirchner Straße (L 232)/K 5 -  
An der Herrenstraße

Prognose 2030 (Prognose-Null-Fall)

IGH Ing.-Büro GEIGER & HAMBURGIER

28.11.2022

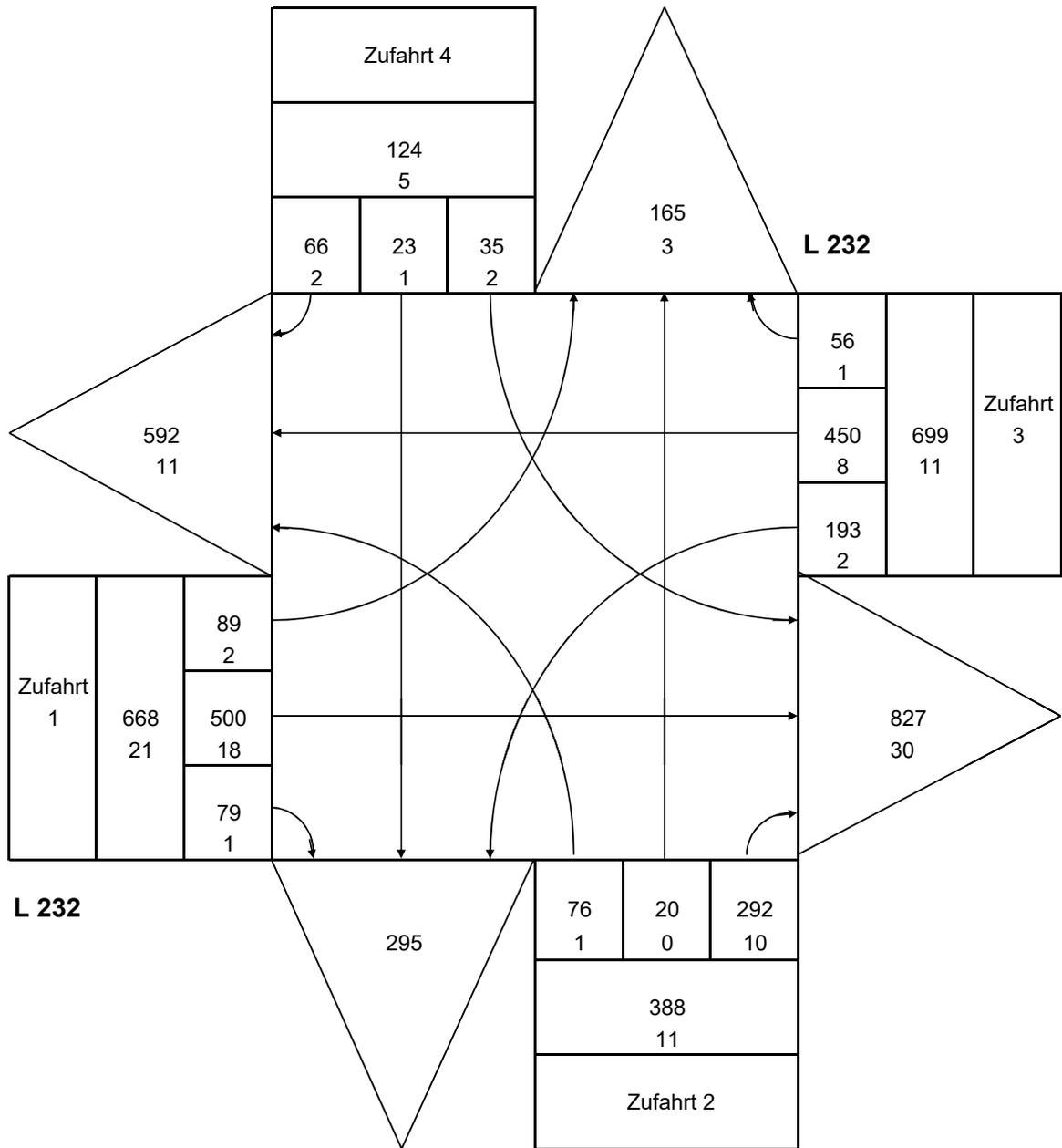
Anlage 2

# Nachmittagsspitzenverkehr

N



## Klingerstraße



Zählung MWM 22.09.2016  
 Nachmittagsspitze 16:45 Uhr - 17:45 Uhr  
 Prognose-Mit-Fall1

[Kfz/h]  
 [SV]

### STROMBELASTUNGSPLAN (Kreisverkehr)

So

Stadt

HERZOGENRATH

Geilenkirchner Straße (L 232)/K 5 -  
 An der Herrenstraße

Prognose 2030 + Neubau + KiTa

IGH Ing.-Büro GEIGER & HAMBURGIER

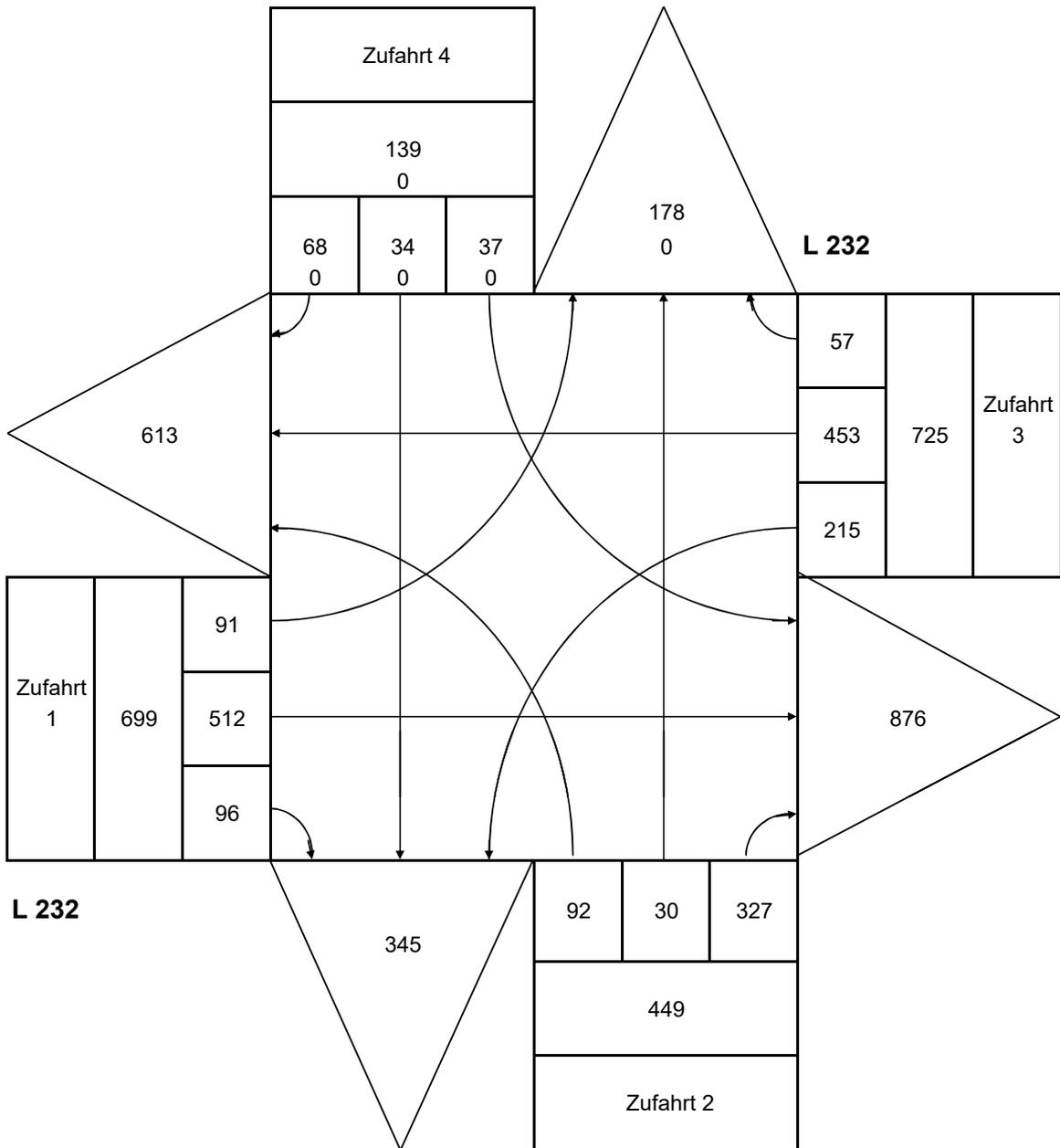
28.11.2022

Anlage 3

# Nachmittagsspitzenverkehr

Klingerstraße

N



Belastungen

Lfd. Nr.	Zufahrten (qz)	Kreis (qk)
1	699	286
2	449	640
3	725	213
4	139	760

K 5

PKW-E/h

Zählung MWM 22.09.2016

Nachmittagsspitze 16:45 Uhr - 17:45 Uhr

Prognose-Mit-Fall2

STROMBELASTUNGSPLAN (Kreisverkehr)

So

Prognose 2030 + Neubau + KiTa + Aldi

Stadt

HERZOGENRATH

Geilenkirchner Straße (L 232)/K 5 -

An der Herrenstraße

IGH Ing.-Büro GEIGER & HAMBURGIER

28.11.2022

Anlage 4

**Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsplatz, nach HBS 2015  
(1streifige Zufahrt, 1streifige Kreisfahrbahn)**

**Knoten:** Geilenkirchener Straße (L 232)/K 5 - An der Herrenstraß  
**Belastungsfall:** Nachmittagsspitze, 2030 + Neubau + Kita + Aldi

Zufahrt	$q_{PE,K}$	G	$f_{f, Kreis}$	C	$q_{PE, Z}$	R	$t_w$	Qual.-Stufe
L 232	286	883	1	883	699	184	$\leq 20s$	B
K 5	640	653	1	653	449	204	$\leq 20s$	B
L 232	213	930	1	930	725	205	$\leq 20s$	B
A. d. H.	760	575	1	575	139	436	$\leq 10s$	A

- $q_{PE,K}$  = vorhandene Verkehrsstärke auf der Kreisfahrbahn
- G = Grundkapazität = maximal zulässige Belastung der Zufahrt
- $f_{f, Kreis}$  = Korrekturfaktor für Fußgänger
- C = Kapazität (korregierte maximale Belastung der Zufahrt mit Berücksichtigung der Störungen durch Fußgänger)
- $q_{PE, Z}$  = vorhandene Belastung der Zufahrt
- R = vorhandene Kapazitätsreserve der Zufahrt
- $t_w$  = mittlere Wartezeit
- Qual.-Stuf = Qualitätsstufe