



Vorlage	Drucksachen-Nr: V/2022/133-E02				
Erstellt durch: Amt 61 - Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz	Status: öffentlich				
45. Änderung des Flächennutzungsplans "SO Nordstern-Park" hier: 1. Beschluss der Abwägung über die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen 2. Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB					
Beratungsfolge:	TOP: 3				
Datum	Gremium	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 Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und

empfiehlt dem Rat

1. den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Auslegung 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 Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen

Beschlussvorschlag Rat

Der Rat der Stadt Herzogenrath beschließt

1. die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Auslegung 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 Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen

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

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Darüber hinaus erfolgen keine Änderungen an der bereits zulässigen Nutzung. Die rechtswirksame 19. Änderung des Flächennutzungsplanes weist bereits für den Geltungsbereich eine Fläche für den großflächigen Einzelhandel aus. Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sachverhalt:

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und in gleicher Sitzung die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (siehe Drucksachen-Nummer V/2022/133) beschlossen. Für die Bürger haben die Planunterlagen gem. § 3 (1) BauGB vom 08.06.2022 bis einschließlich 23.07.2022 öffentlich zur Einsicht ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2022 über die frühzeitige Beteiligung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Stadtentwicklung, 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits am 25.08.2022 über die eingegangenen Anregungen beraten und ist dem jeweiligen Abwägungsvorschlag gefolgt. Die Verwaltung verweist daher auf die hierfür erstellten Sitzungsvorlagen (siehe Drucksachen-Nummer V/2022/133-E01), die in vollem Umfang jedem Ratsmitglied zugestellt wurden. Hierüber hat der Rat nun ebenfalls die Abwägung zu beschließen. Die dieser Vorlage beigefügten Anlage 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 gem. § 3 (2) BauGB 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 05.01.2023 über die öffentliche Auslegung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Träger öffentlicher Belange eingegangen.

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 zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes. Redaktionelle Änderungen in den 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 Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Darstellung der Änderung 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 gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken bestehen. Die Planunterlagen wurden gem. des Schreibens der Bezirksregierung Köln redaktionell geändert. Die Änderungen sind in den Unterlagen rot gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, unter Berücksichtigung der Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, den Feststellungsbeschluss zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen. Diese ist der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorzulegen.

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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Darstellung der Änderung 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

45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Lfd. Nr.	Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Zusammenfassung der Stellungnahme von Behörde / TÖB	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag
1	<p>Straßen NRW Frau Hess Tel: 02251 796-210 marlis.hess@strassen.nrw.de Schreiben vom 23.06.2022</p>	<p>Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern sich keine Änderungen im Verkehrsaufkommen ergeben und damit eine Änderung des Knotenpunktes L 232/ K5 hervorgerufen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bedenken sind nicht im Flächennutzungsplan zu regeln. Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ berücksichtigt.</p>
2	<p>Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Julia Baginski Tel: 02931 82-3581 julia.baginski@bezreg-arnsberg.nrw.de Schreiben vom 12.07.2022</p>	<p>Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nordstern“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Nordstern“ ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. • Der Vorhabensbereich befindet sich in früherem Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus. Der Abbau ist dem sekundärauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind nach allgemeiner Lehrmeinung abgeklungen. • Unmittelbar Nördlich des Plangebietes ist eine Störung/ Erdriss dokumentiert. Auswirkungen auf das Plangebiet können nicht beurteilt werden. • Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Eine Auskunft bei der EBV GmbH ist zu empfehlen. • Eine Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmern in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen wird empfohlen. 	<p>Die EBV GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt (s. lfd. Nr.3).</p>
3	<p>EBV Bergschädenabteilung Tel: 02433 444025-676</p>	<p>Es werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	Schreiben vom 22.06.2022		
4	<p>IHK Aachen Herr Jagnow Tel: 0241 4460-234 Intus@aachen.ihk.de Schreiben vom 15.06.2022</p>	<p>Eine abschließende Beurteilung ist gegenwärtig noch nicht möglich, da das Einzelhandelsgutachten noch nicht in die Bewertung einfließen konnte. Ohne diesen Nachweis widerspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die zwingend zu beachten sind.</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 nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Solche Vorhaben sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW (Ziel 6.5-1) nur in einem regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich sowie innerhalb eines bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichs (Ziel 6.5-2) zulässig. Ausnahmsweise dürfen entsprechende Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>Ein entsprechender Nachweis ist den Planunterlagen bisher nicht zu entnehmen, allerdings wird ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten gegenwärtig bearbeitet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Arbeitskreis zum städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) ebenfalls zeitnah beteiligt werden sollte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Auswirkungenanalyse zum Vorhaben wurde zwischenzeitlich von der BBE Handelsberatung fertiggestellt.</p> <p>Der Arbeitskreis zum städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) wurde am 06.07.2022 durch die StädteRegion beteiligt. Gegen das Vorhaben wurden innerhalb des AK STRIKT keine Bedenken geäußert. Der regionale Konsens wird unter Beachtung der folgenden Hinweise zum Vorhaben erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Stadt Baesweiler</u> Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen. • <u>Bezirksregierung Köln (Dez. 31 und Dez. 35)</u> Die städtebauliche Zielsetzung der Verlagerung des bisher

			<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <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 gesehen. 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.
5	<p>Polizeipräsidium Aachen Frau Zimutta 0241 9577 34436 Ute.Zimutta@polizei.nrw.de Schreiben vom 07.07.2022</p>	<p>Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen keine Bedenken. Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention – Gewerbe - ist zur Kenntnis zu nehmen und zu Verwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Planungsrecht bzw. das Änderungsverfahren und sind im Rahmen der Gebäudeplanung zu beachten.</p>
6	<p>Landwirtschaftskammer NRW Kreis Aachen Dominik Wirtz Tel: 02421 5923-15 dominik.wirtz@lwk.nrw.de Schreiben vom 19.07.2022</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Keine Anregungen.</p>
7	<p>Bundeswehr Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Herr Schmidt 0228 5504 5463 baiudbwtoeb@bundeswehr.org Schreiben vom 23.06.2022</p>	<p>Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Keine Anregungen.</p>
8	<p>PLEdoc Ramona Kligge Tel: 0201 3659-310 netzauskunft@pledoc.de Schreiben vom 22.07.2022</p>	<p>Von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen 	<p>Keine Anregungen.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	
9	<p>Thyssengas GmbH Herr Anke Tel: 0231 91291-6431 leitungsauskunft@thyssengas.com Schreiben vom 01.07.2022</p>	Keine Betroffenheit.	Keine Anregungen.
10	<p>Stadt Aachen FB 61 Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 61/100 vorbereitende Bauleitplanung Michaela Gude-Starke 0241 432 6116 Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de Schreiben vom 21.07.2022</p>	Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.	Keine Anregungen.
11	<p>Gemeinde Kerkrade Schreiben vom 10.06.2022</p>	Stellungnahme folgt.	Keine Anregungen.
12	<p>WVER Wasserverband Eifel-Rur Dezernat IV Flussgebietsmanagement Arno Hoppmann Tel: 02421 4941312 arno.hoppmann@wver.de Schreiben vom 04.07.2022</p>	Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.	Keine Anregungen.
13	<p>BUND-Landesverband NRW Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Udo Thorwesten 0177 3320807 Udo.thor@online.de Schreiben vom 20.06.2022</p>	<p>Keine Bedenken gegen das Vorhaben. Forderung nach Klimaschutz / Biodiversität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Dachbegrünung • Nutzung insektenfreundlicher und pflegeleichter Stauden • Nutzung von Flachdach-, bzw. flachgeneigten Dachflächen für Fotothermie <p>Bepflanzung nicht bebauter Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Auswahl von Gehölzen und Stauden sind heimische Sorten und sommerblühende Stauden zu wählen, die für Insekten wichtige Nahrung bieten. 	<p>Kenntnisnahme. Die Forderungen sind nicht im Flächennutzungsplan zu regeln. Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merksteins-Süd“ berücksichtigt.</p>
14	Westnetz GmbH	Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder-	Keine Anregungen.

	Regionalzentrum Westliches Land Netzplanung Helmut Maaßen 02421 47 2920 helmut.maassen@westnetz.de Schreiben vom 27.06.2022	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.	
15	Enwor Michael Rauch 02407 579 3148 Ralf.schwan@enwor.de Schreiben vom 01.07.2022	Bei der geplanten Erschließung muss das Gebäude und die Hausanschlussleitungen entsprechend berücksichtigt werden. Einen Auszug aus unseren Bestandsplänen fügen wir diesem Schreiben zu ihrer Kenntnis bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Forderungen sind nicht im Flächennutzungsplan zu regeln. Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ berücksichtigt.
16	ASEAG Nicolas Herhadi-Kusumo 0241 1688 3354 Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de Schreiben vom 10.06.2022	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sichergestellt. 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.
17	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Behörde Dörte Möller 02429 9400 41 doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de	Es bestehen keine Bedenken. Wald ist nicht betroffen.	Keine Anregungen.
18	Stadt Herzogenrath A 66 - Tiefbau Herbert Haamann 02406 836100 Herbert.Haamann@herzogenrath.de Schreiben vom 10.06.2022	Es bestehen aus der Sicht des Tiefbauamtes keine Bedenken, soweit die Entwässerung des Grundstückes im bestehenden Trennsystem erfolgt und die bestehenden Verkehrsflächen unverändert bleiben.	Kenntnisnahme.
19	Stadt Herzogenrath A 51 – Jugendamt Oliver Krings 02406 81266 Oliver.krings@herzogenrath.de Schreiben vom 13.06.2022	Die Belange der Jugendhilfeplanung sind von diesen Maßnahmen nicht berührt.	Keine Anregungen.
20	Stadt Herzogenrath A 37 - Brandschutzdienststelle Carsten Schütte 02406 836403 Carsten.schütte@herzogenrath.de Schreiben vom 14.06.2022	Wenn die Vorgaben der vorliegenden Planunterlagen eingehalten werden, bestehen keine Bedenken wegen des Brandschutzes.	Kenntnisnahme.
21	Bezirksregierung Köln Dezernat 53 Immissionsschutz, einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz	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	Kenntnisnahme. Die Forderungen sind nicht im Flächennutzungsplan zu regeln. Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ berücksichtigt.

	Axel Heinzkill 0221 147 2541 Axel.heinzkill@bezreg-koeln.de Schreiben vom 29.06.2022	aufzugreifen.	
22	Fernleitungs-Betreiber-gesellschaft mbH Miriam Seger 06781 206116 planauskunft@fbg.de Schreiben vom 01.07.2022	Hinweis über die Weiterleitung der Anfrage an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.	Kenntnisnahme. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben (s. Id. Nr. 7)
23	StädteRegion Aachen S 64 – Mobilität und Klimaschutz Frederic Wentz 0241 533190 Bettina.Tauber@StaedteRegion-Aachen.de Schreiben vom 25.07.2022	Es bestehen keine Bedenken zum allgemeinen Gewässerschutz. 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. <u>Regionalentwicklung - Gebietsfestsetzung</u> Prüfung der Gebietsfestsetzung, ob die separate Festsetzung Kraftfahrzeughandel sowie Waschanlage überhaupt erfolgen	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Arbeitskreis zum städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) wurde am 06.07.2022 durch die StädteRegion beteiligt. Gegen das Vorhaben wurden innerhalb des AK STRIKT keine Bedenken geäußert. Der regionale Konsens wird unter Beachtung der folgenden Hinweise zum Vorhaben erteilt: <ul style="list-style-type: none"> • <u>Stadt Baesweiler</u> Um am bisherigen (alten) nicht-integrierten Standort eine Fehlentwicklung zu verhindern, könnten sinnvollerweise dort entsprechende Sortimentsbeschränkungen erfolgen. • <u>Bezirksregierung Köln (Dez. 31 und Dez. 35)</u> Die städtebauliche Zielsetzung der Verlagerung des bisher städtebaulich nicht integrierten ALDI-Marktes vom Standort Am Boscheler Berg wird grundsätzlich begrüßt. Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG erfolgt auf Grundlage des STRIKT-Votums. Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage. • <u>IHK Aachen</u> Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung gesehen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Verlagerung werden nicht gesehen. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte detaillierte Regelung zur Gebietsfestsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet

		<p>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>Eine Alternativflächenprüfung ist in diesem Verfahrensschritt nicht Bestandteil der Begründung. Es wird empfohlen diese im Rahmen der Offenlage durchzuführen oder darzulegen wieso keine Prüfung erforderlich ist.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Änderung der Anforderungen an einem Umweltbericht seit 2009 (Hinzunahme des Schutzgutes Fläche). Es wird empfohlen, einen überarbeiteten und ergänzten Umweltbericht mit zum Bestandteil der 45. Flächennutzungsplanänderung zu machen.</p> <p><u>Straßenbau</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>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. Darstellung in beigefügter Skizze.</p>	<p>Merkstein-Süd“ festgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des beteiligten AK STRIKT der StädteRegion Aachen wurde eine Verträglichkeitsanalyse zu der geplanten Verlagerung des Aldi Süd Marktes „Am Boscheler Berg“ in den „Nordsternpark“ erstellt, innerhalb dieser Alternativflächen für eine Verlagerung geprüft wurden. Das Gutachten ist nicht Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung. Dem Hinweis wird daher nicht weiter nachgegangen.</p> <p>Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimentsfestsetzung des bereits zulässigen großflächigen Einzelhandels um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Die übrigen Darstellungen der rechtswirksamen 19. Flächennutzungsplanänderung sowie die dazugehörigen Aussagen 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft lediglich eine Ergänzung der Sortimente des großflächigen Einzelhandels um nahversorgungsrelevante Sortimente. Dadurch soll eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplan sind weiterhin zu beachten. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, innerhalb eines bereits umgesetzten Sondergebietes mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sind keine deutlichen Mehrverkehre zu erwarten. Aufgrund dessen wird von einem Verkehrsgutachten abgesehen (s. lfd. Nr. 1).</p> <p>Der Ausbau des genannten straßenbegleitenden Geh- und Radwegs ist nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans zu regeln. Darüber hinaus ist ein weiterer Ausbau des straßenbegleitenden Geh- und Radwegs an der K 5 / Nordsternpark im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan III/39 – 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ nicht vorgesehen. Die genannte Fuß- und Radwegeverbindung wurde im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan III/39 hinreichend untersucht, berücksichtigt und umgesetzt. Aufgrund dessen ist ein weiterer Ausbau der Wege-/ Radverbindung an der Kreisstraße 5/ Nordsternpark nicht vorgese-</p>
--	--	--	--

			hen. 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.
--	--	--	---

45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 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 9: **45. Änderung des Flächennutzungsplans "SO Nordsternpark"**
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

Es wurden keine Wortmeldungen vorgebracht.

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: -

45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordstern-Park“

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 § 5 (3) 2. BauGB ist nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.
2	IHK Aachen Herr Jagnow Tel: 0241 4460-234 Intus@aachen.ihk.de 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 Ute.Zimutta@polizei.nrw.de 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 dominik.wirtz@lwk.nrw.de 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 baiudbwtoeb@bundeswehr.org 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 Marina Kligge	Von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.

	<p>Tel: 0201 3659-310 netzauskunft@pledoc.de Schreiben vom 20.01.2023</p>	<p>geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	
7	<p>Stadt Aachen FB 61 Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 61/100 vorbereitende Bauleitplanung Michaela Gude-Starke 0241 432 6116 Michaela.Gude-Starke@mail.aachen.de Schreiben vom 30.01.2023</p>	<p>Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p>
8	<p>Gemeinde Kerkrade Schreiben vom 11.01.2023</p>	<p>Die Gemeinde Kerkrade weist darauf hin, dass das Verfahren in ihre Registratur aufgenommen wurde und an den zuständigen Mitarbeiter weitergegeben wird.</p> <p>Eine weitere Stellungnahme zu den Inhalten der 45. Flächennutzungsplanänderung wurde nicht abgegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>WVER Wasserverband Eifel-Rur Dezernat IV Flussgebietsmanagement Arno Hoppmann Tel: 02421 4941312 arno.hoppmann@wver.de Schreiben vom 05.01.2023</p>	<p>Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p>
10	<p>BUND-Landesverband NRW Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Udo Thorwesten</p>	<p><u>Klimaschutz / Biodiversität:</u> Im Hinblick auf den Klimaschutz und die notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Biodiversität</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Forderungen sind nicht im Flächennutzungsplan zu regeln. Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung</p>

	<p>0177 3320807 Udo.thor@online.de Schreiben vom 210.02.2023</p>	<p>tät 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.</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>„Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ berücksichtigt.</p>
11	<p>Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Land Netzplanung Helmut Maaßen 02421 47 2920 helmut.maassen@westnetz.de Schreiben vom 16.01.2023</p>	<p>Diese Stellungnahme betrifft nur das betreute Nieder-, Mittel- und Hochspannungsnetz bis zur 110-kV-Spannungsebene. Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Herzogenrath bestehen keine Bedenken, da keine betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.</p>
12	<p>Enwor Marina Peil 02407 579 3146 marina.peil@enwor.de Schreiben 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 & 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 Eigentümervertreter wurde aufgefordert die Eintragungsbewilligung beizubringen. Sollte, gemäß Eintragungstext, die vorhandene beschränkt persönliche Dienstbarkeit auch zugunsten Dritter ausgestaltet sein, kann auf eine Dienstbarkeit verzichtet werden. Das Versorgungsgebäude selbst bleibt im Besitz der Fachmärkte und ist Gegenstand der privatrechtl.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Forderungen sind nicht im Flächennutzungsplan zu regeln. Der Hinweis wird im Rahmen des Bebauungsplans III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>

		<p>chen Beziehungen der Eigentümer untereinander.</p> <p>Bitte um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren</p>	
13	<p>ASEAG Nicolas Herhadi-Kusumo 0241 1688 3354 Nicolas.Herhadi-Kusumo@aseag.de 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“ 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.</p> <p>Die ASEAG weist an dieser Stelle 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).</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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu berücksichtigen. Die Empfehlung, eine weitere Haltestelle an der Geilenkirchenerstraße einzurichten, wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens III/39 - 1. Änderung „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ an das Verkehrsamt der Stadt Herzogenrath zur Bearbeitung weitergeleitet.</p>

		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.	
14	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Behörde Dörte Möller 02429 9400 41 doerte.moeller@wald-und-holz.nrw.de Schreiben vom 11.01.2023	Es bestehen keine Bedenken. Wald ist nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit.
15	Bezirksregierung Köln Dezernat 53 Immissionsschutz, einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz Norbert Pleiß 0221 147 3297 norbert.pleiss@bezreg-koeln.de Schreiben vom 26.01.2023	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. 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. Hinweis auf den Fachbericht „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) " 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber auf Ebene der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu regeln. Die Hinweise werden im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merksteins-Süd“ aufgenommen und bearbeitet.

16	<p>StädteRegion Aachen S 64 – Mobilität und Klimaschutz Bettina Tauber 0241 5198 3585 Bettina.Tauber@StaedteRegion-Aachen.de Schreiben vom 09.02.2023</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken zum allgemeinen Gewässerschutz.</p> <p>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></p> <p>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>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. 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 zum Bebauungsplanes III/39 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.</p>
----	---	---	---

		<p><u>Regionalentwicklung - Gebietsfestsetzung</u> Zu der Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht bestehen von Seiten der Stabsstelle Klima und Mobilität keine Anregungen und Bedenken.</p> <p><u>Straßenbau und Radverkehr</u> Im Rahmen der 45. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 hingewiesen.</p>	<p>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. 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> 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. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p>
17	Vodafone West GmbH zentralePlanung.ND@vodafone.com Schreiben vom 23.01.2023	Gegen die Planung bestehen keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordstern-Park“

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.



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Herzogenrath
Frau Krümborg
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Mail: 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

Unser Zeichen
jg/lb

**Ihr Schreiben vom /
Ihr Zeichen**
A 61-10003-22-27
05.01.2023

Aachen,
7. Februar 2023

Bauleitplanung

hier: 45. Änderung des Flächennutzungsplans „SO Nordstern-Park“

Guten Tag Frau Krümborg,

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)

45. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚SO Nordstern-Park‘

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 45. Änderung des o. a. Flächennutzungsplanes 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. Bauleitplanverfahrens bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Zahlungen an

Landeshauptkasse Düsseldorf

Helaba

IBAN

DE27 3005 0000 0004 0047 19

BIC

WELADED3333

- 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 61-10003-22-27

vom: 05.01.2023

23-012_Stadt_Herzogenrath_45_Änd.FNP-SO Nordsternpark-Herzogenrath-Merkstein.docx

Düren 07.02.2023

45. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Nordsternpark“

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: natascha.kruemberg@herzogenrath.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / III-0063-23-FNP	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	18.01.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
hier: 45.Änderung des FNP SO Nordstern-Park
Bezug: Ihr Schreiben vom 05.01.2023 - Ihr Zeichen: Schreiben vom 05.01.2023-A61-10003-

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

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 61-10003-22-27	05.01.2023	PLEdoc	20230103985	20.01.2023

45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordstern-Park" 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

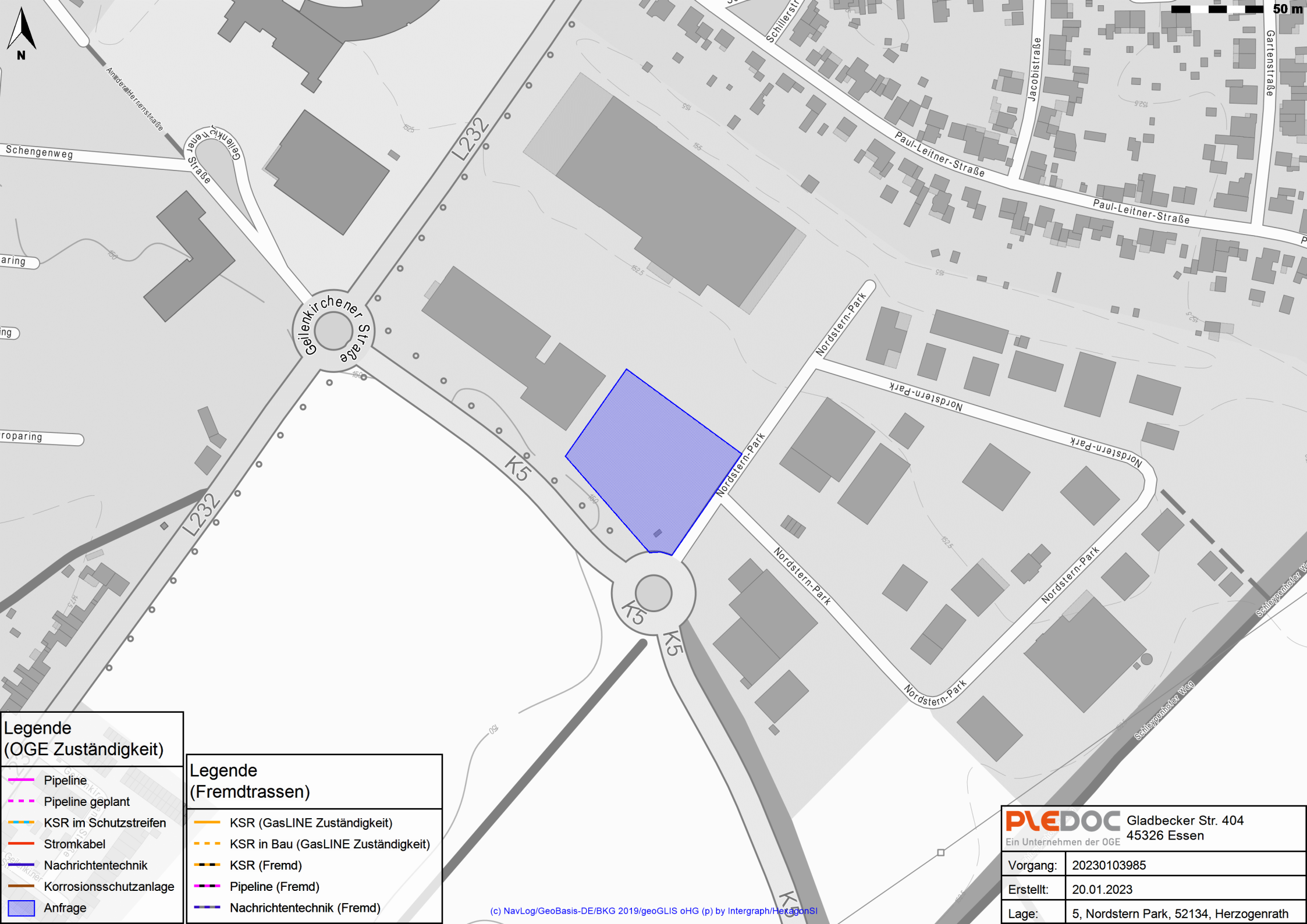
Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

-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)

PLEDOC Gladbecker Str. 404 45326 Essen	
<small>Ein Unternehmen der OGE</small>	
Vorgang:	20230103985
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



Gemeente Kerkrade

Domein Bestuur

Bezoekadres:

Markt 33, 6461 EC Kerkrade

Telefoonnummer: 14 045

E-mail: gemeentehuis@kerkrade.nl

AAN:

Stadt Herzogenrath

Postfach 1280

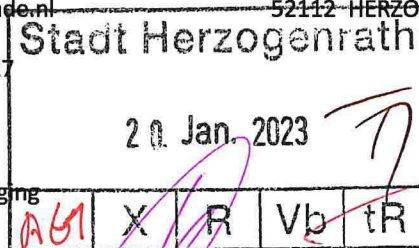
52112 HERZOGENRATH

Uw kenmerk: A 61-10003-22-27

Uw brief van: 05/01/2023

Ons kenmerk: 23i0000263

Onderwerp: Ontvangstbevestiging



Datum: 11/01/2023

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Kerkrade heeft op 11/01/2023 uw brief / e-mail ontvangen inzake 45. verandering bestemmingsplan SO Nordstern-Park.

Registratie:

In onze postregistratie hebben wij uw brief /e-mail geboekt onder nummer: 23i0000263.

Als u contact met ons wilt opnemen over de afhandeling of beantwoording ervan, verwijs dan altijd naar dit registratienummer. Wij kunnen dan gemakkelijk terugvinden waar uw contact over gaat.

Beantwoording:

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

Vragen?

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

Gemeente Kerkrade

Cluster Documentaire Informatievoorziening en Archief.

Postbus 600, 6460 AP Kerkrade

Telefoon 045 - 5676767

Telefax 045 - 5676395

IBAN NL49 BNGH 0285004484

BIC BNGHNL2G



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

Stadt Herzogenrath
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 07:32

Betreff: Aktenzeichen: A 61-10003-22-27 Ihre Nachricht vom 05.01.2023 45. Änderung FNP SO Nordstern-Park

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

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, 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 09:13
Betreff: Herzogenrath: 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

Ihr Schreiben vom 04.01.2023

Sehr geehrte Frau Krümborg,
seitens der ASEAG bestehen gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordstern-Park" 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 | Telefon: 0241 1688-3354

Besuchen Sie uns auf [aseag.de](https://www.aseag.de), [Instagram](#) oder [LinkedIn](#).

Sitz der Gesellschaft: Aachen | Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Ritzau | Vorstand: Michael Carmincke

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

Von: Möller, Dörte <Doerte.Moeller@wald-und-holz.nrw.de>
An: "bauleitplanung@herzogenrath.de" <bauleitplanung@herzogenrath.de>
Datum: 11.01.2023 08:38
Betreff: 45. FNP-Änderung "SO Nordstern-Park"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 45. Änderung des FNP "SO Nordstern-Park" 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
www.wald-und-holz.nrw.de
www.facebook.com/WaldundHolzNRW
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

<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)
S64/2023/002

Datum
09.02.2023

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedtereion-aachen.de

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

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 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

Seite 1 von 2

45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordstern-Park"
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.

Detaillierte Regelungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

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

Immissionsschutz:

Belange nicht betroffen.

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

Bodenschutz und Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

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

S 64 – Mobilität und Klimaschutz

Einzelhandel:

Die 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:

Zu der Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht bestehen von Seiten der Stabsstelle Klima und Mobilität keine Anregungen und Bedenken im Rahmen dieses Verfahrensschrittes.

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

Straßenbau und Radverkehr:

Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken. Weitergehend wird auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans III/39 – "Gewerbegebiet Merkstein-Süd" hingewiesen.

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-58713

Stadt Herzogenrath
Frau Natascha Krümberg
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Datum
23.01.2023

45. Änderung des Flächennutzungsplanes "SO Nordstern-Park"

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Informationen.

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

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

RECHTSGRUNDLAGE

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Beide Beschlüsse wurden am 31.05.2022 bekannt gemacht.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Planunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2022 vom 08.06.2022 bis zum 23.07.2022.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG BEHÖRDEN SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit vom _____, nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____, in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich offengelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ den Feststellungsbeschluss zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

GENEHMIGUNG

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom _____; AZ: _____

genehmigt worden.

RECHTSWIRKSAM

Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 6 (5) BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht.

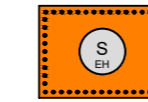
Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Planzeichen

Legende

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

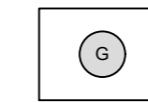


Sonderbaufläche
(§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



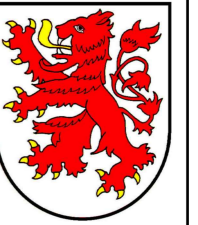
Gewerbebezugsfläche

Übersichtskarte

Übersichtsplan M 1:5.000



Stadt Herzogenrath



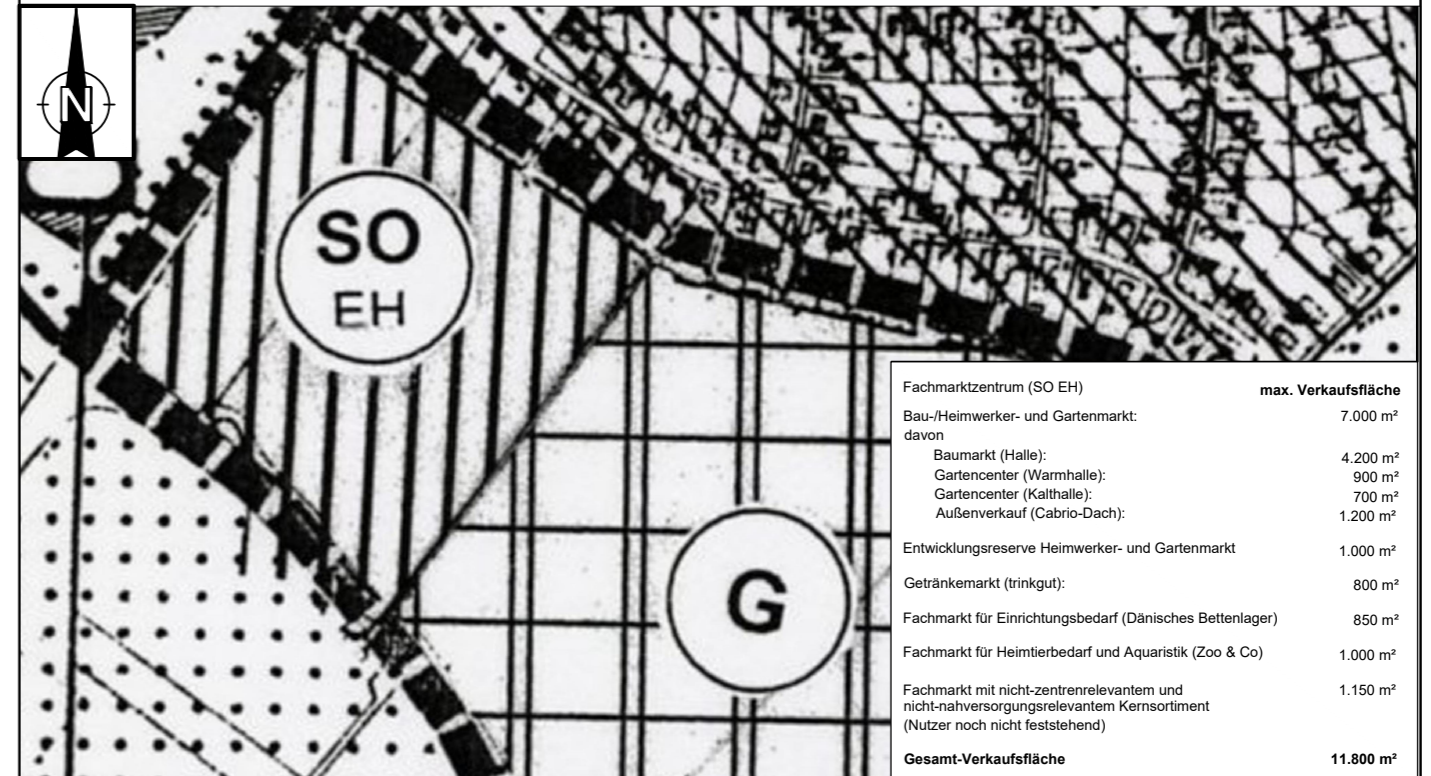
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich Herzogenrath Merkstein "SO Nordstern-Park"

Stadt Herzogenrath
- Bauleitplanung

Stand: April 2023
Feststellungsbeschluss

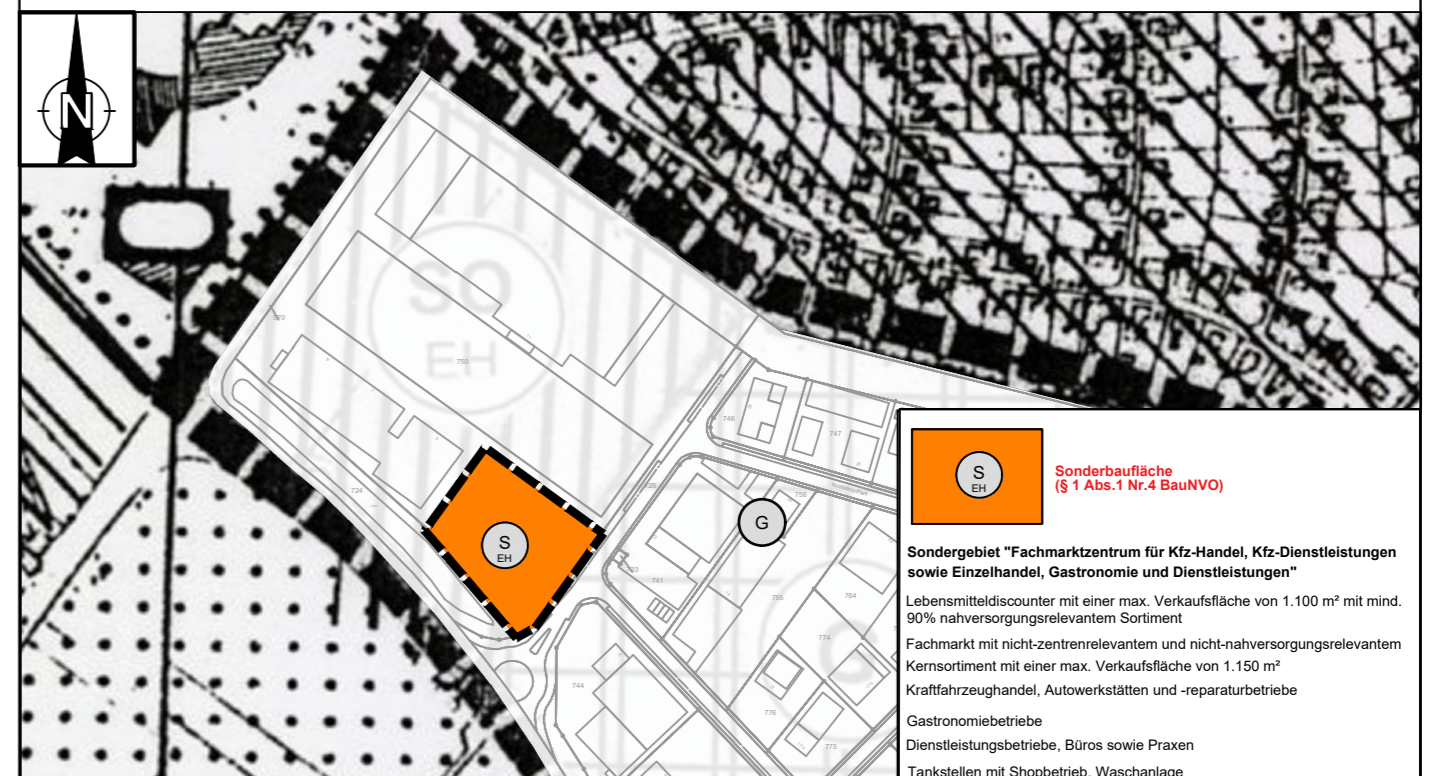
Bestand: 19.Änderung des Flächennutzungsplanes

ohne Maßstab



Planung: 45.Änderung des Flächennutzungsplanes

ohne Maßstab



Stadt Herzogenrath



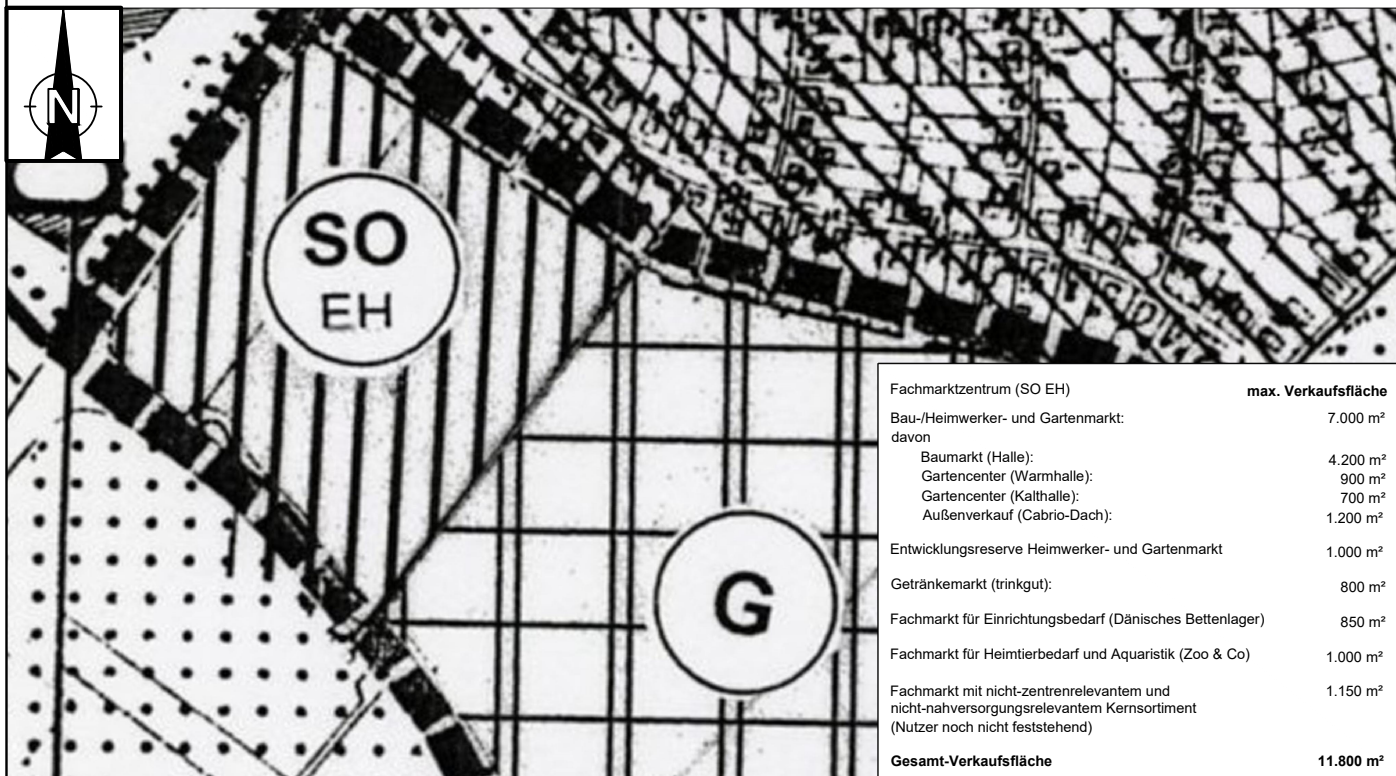
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich Herzogenrath Merkstein "SO Nordstern-Park"

Stadt Herzogenrath
- Bauleitplanung

Stand: April 2023
Feststellungsbeschluss

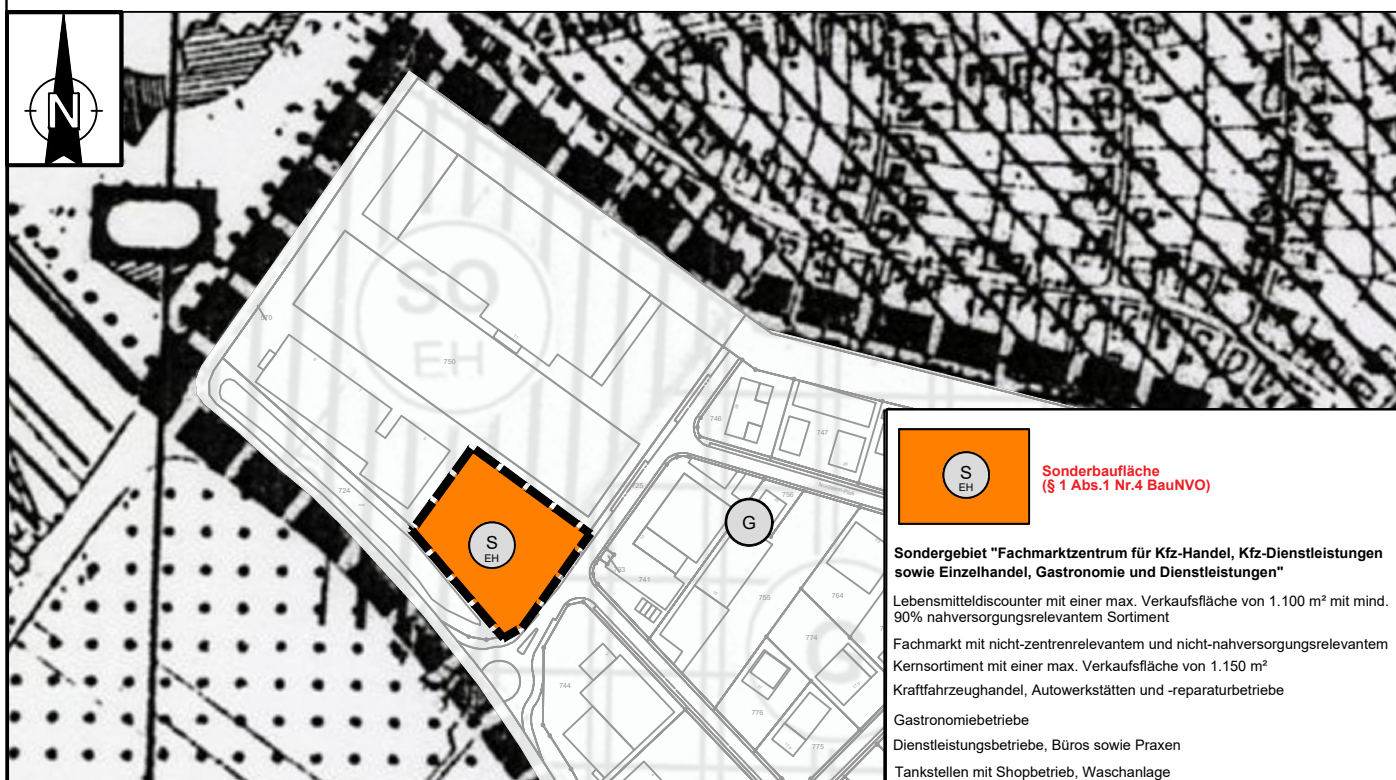
Bestand: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

ohne Maßstab



Planung: 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

ohne Maßstab



STADT HERZOGENRATH



45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SO NORDSTERN-PARK“

IN HERZOGENRATH

Begründung

Datum: April 2023

STADT HERZOGENRATH
RATHAUSPLATZ 1
52134 HERZOGENRATH
A 61 STADTPLANUNG

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath vom 05.05.2022 eingeleitet. Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird das Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das dem Entwurf zugrunde liegende Änderungsgebiet befindet sich angrenzend an die Geilenkirchener Straße im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, innerhalb des Gewerbegebietes „Nordstern-Park“, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans III/ 39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“. Innerhalb des Sondergebietes liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²).

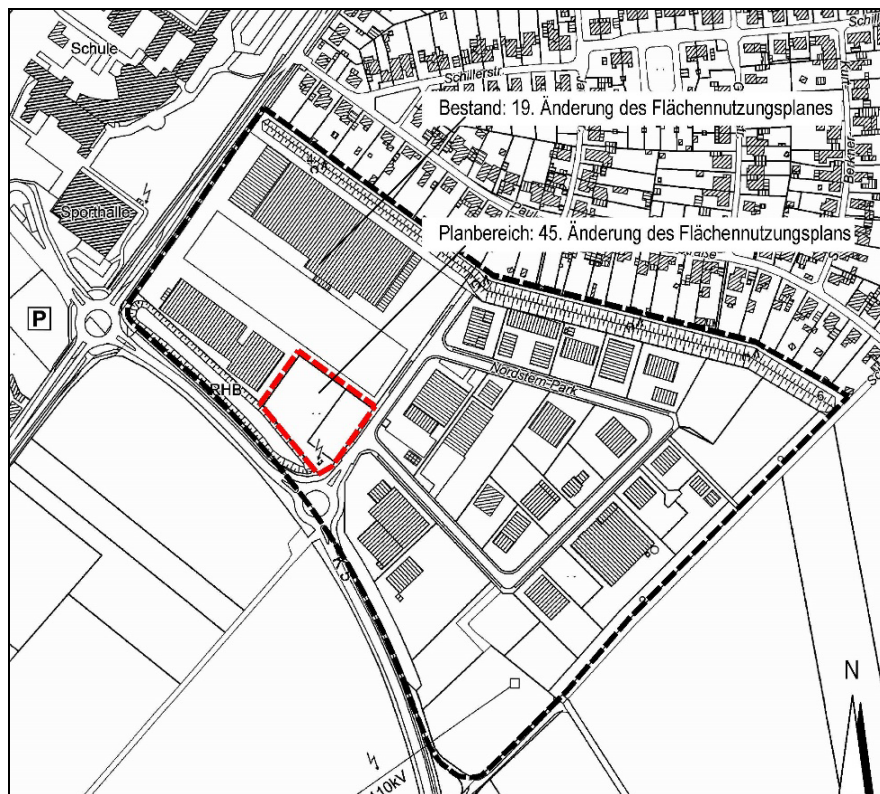


Abb. 3: Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

3. Planungsanlass

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath dargestellten Sondergebietes, das dem großflächigen Einzelhandel dient. Die möglichen Verkaufsflächen wurden auf max. 11.800 m² begrenzt (s. Abb. 2). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Verkaufsflächen mit nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Um eine Schädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wurden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung ist ein Fachmarkt mit überwiegend nicht-nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m² und maximal 120 m² zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Ziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die im Sondergebiet möglichen großflächigen Verkaufsflächen um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu ergänzen, um einen Lebensmitteldiscounter mit 1.100 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu sichern und somit die fußläufige Nahversorgung im Bereich Herzogenrath-Merkstein zu stärken.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, insbesondere durch die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans III/ 31 „An der Herrenstraß“, innerhalb dessen ca. 275 Wohneinheiten (WE) sowie eine Kindertageseinrichtung realisiert wurden, soll durch die Ansiedlung eines

Lebensmitteldiscounters die fußläufige Nahversorgung im Bereich Herzogenrath-Merkstein gestärkt und planungsrechtlich gesichert werden.

Im heutigen Sondergebiet sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitestgehend ausgeschlossen. Ziel und Zweck der Änderung ist es, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass ein Lebensmittel-Discounter in einer Größenordnung von 1.100 m² Verkaufsfläche mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig wird. Geplant ist die Verlagerung des bisher ansässigen Bestandslebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“. Der bisherige Standort befindet sich in einer Randlage Merksteins und ist fußläufig schlecht erschlossen. Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m² VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen. Um den Altstandort planungsrechtlich dementsprechend zu sichern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes III/9 - 3. Änderung „Am Boscheler Berg“ am 02.02.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit beschlossen.

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

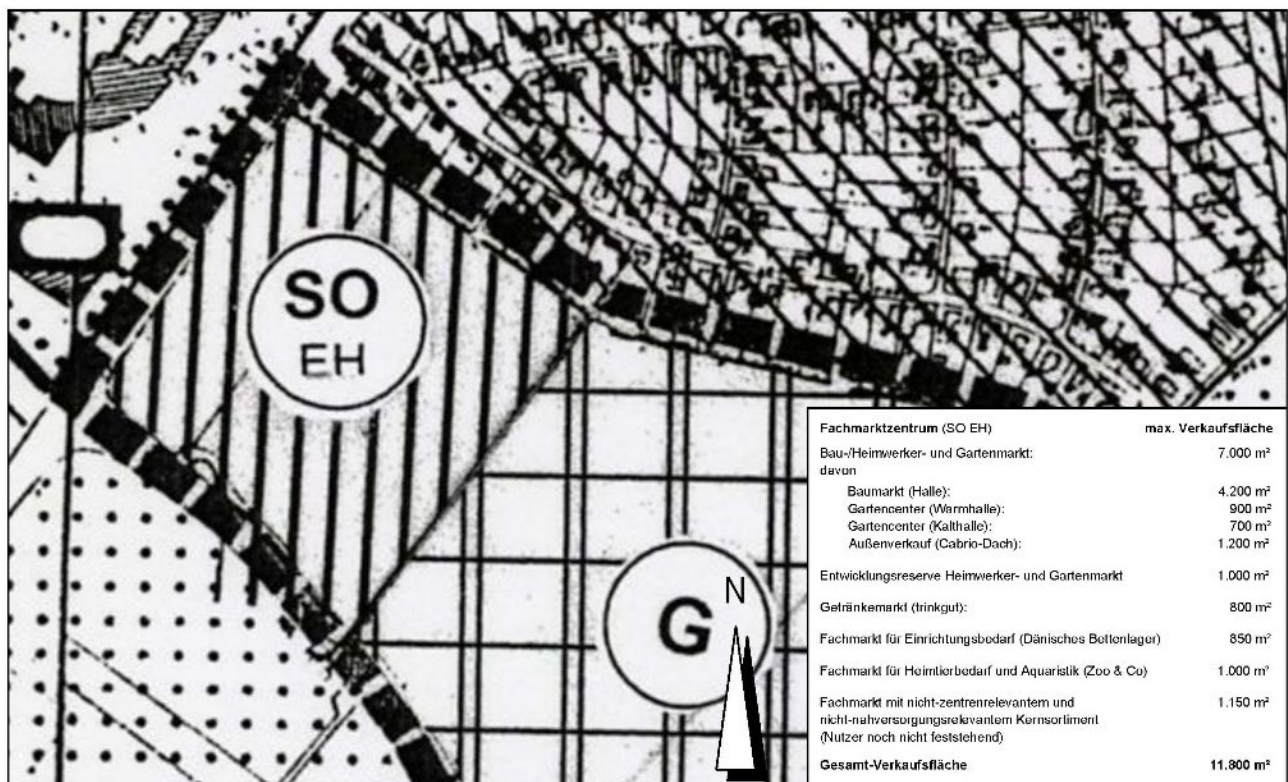


Abb. 2: Bisherige Darstellung im Änderungsbereich (19. Änderung des Flächennutzungsplanes)

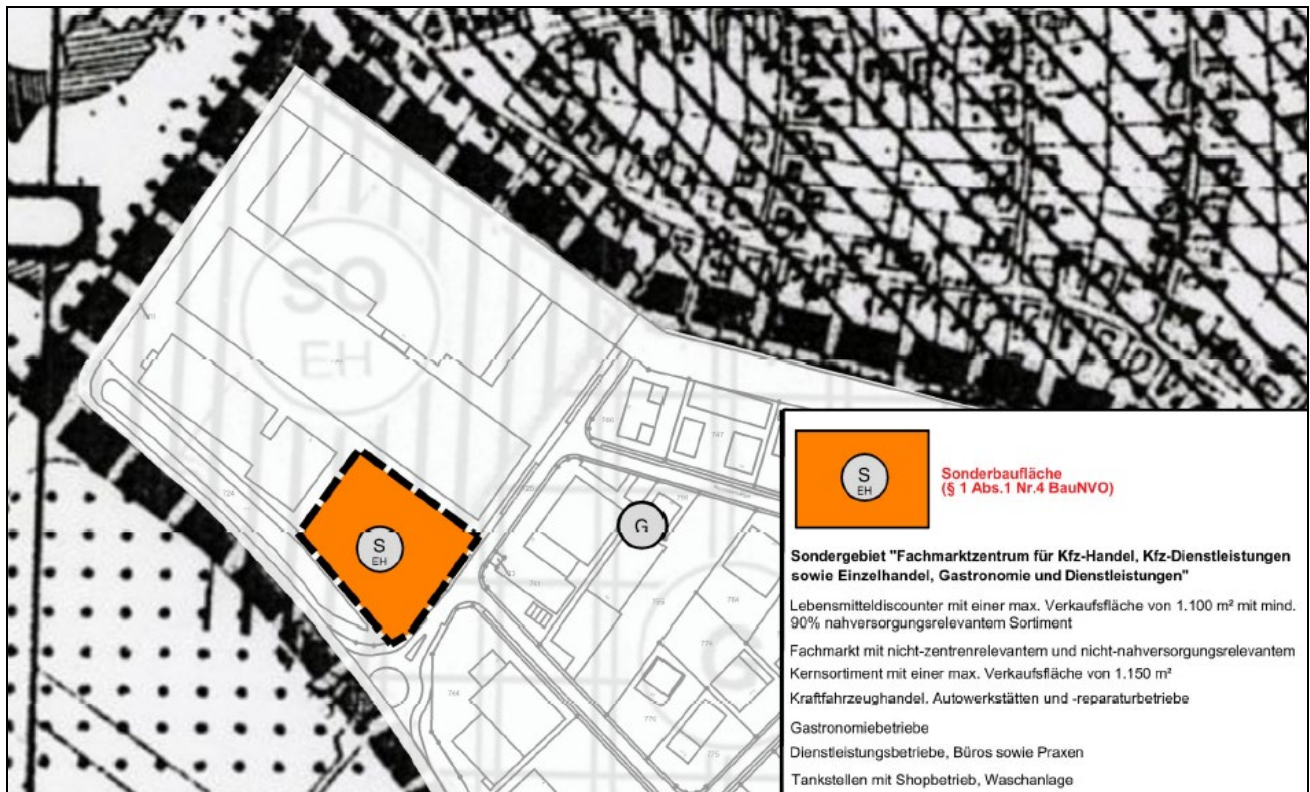


Abb. 3: Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenrath soll zukünftig als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel (s. Abb. 3) im Flächennutzungsplan dargestellt werden und sich somit darstellungstechnisch von dem restlichen Sondergebiet abgrenzen. Neben der zukünftigen Darstellung eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m² mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment, werden im Änderungsbereich die übrigen Darstellungen aufgenommen, die bereits durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und den rechtskräftigen Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ planungsrechtlich gesichert wurden (s. Punkt 4 „Planungsrechtliche Situation“).

4. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für den Änderungsbereich ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dar. Zulässig ist ein Fachmarkt mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m². Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche des Sondergebietes maximal 11.800 m². Um eine Schädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wurden die zentrenrelevanten Randsortimente durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ setzt für den Änderungsbereich ein „SO 3 – Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ fest. Innerhalb des „SO 3“ ist ein Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wurden auf max. insgesamt 120 m² festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden Nutzungen im „SO 3“ ebenfalls zulässig:

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

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

Die räumliche Abgrenzung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf die Fläche des im zeichnerischen Teil dargestellten „SO 3“ des rechtskräftigen Bebauungsplans II/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“, der seit dem 30.04.2009 durch Bekanntmachung der Rechtskraft zugeführt wurde. Innerhalb dieses „SO 3“ liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²).

5. Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“

Der geplante Lebensmitteldiscounter soll im Zuge der Verlagerung des Bestandsstandortes „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ Erweitert werden. Geplant ist die Erweiterung auf eine Verkaufsflächengröße von 1.100 m² und mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Aufgrund der Größe der projektierten Verkaufsfläche, außerhalb eines festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches, wurde im Rahmen des Verfahrens zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Büro BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Süd-Marktes vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ in Herzogenrath-Merkstein, Stand November 2022, durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse kam zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte innerhalb des Standortbereiches „Nordstern-Park“ keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kam die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW aus folgenden Gründen gerecht wird:

- Es sind deutliche Defizite im Stadtteil Merkstein auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen, die durch die Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ verstärkt werden.
- Verbesserung des Wohngebietsbezugs des Planstandortes mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“. Der geplante Lebensmitteldiscounter am Planstandort wird eine wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktion übernehmen.

- Aufgabe des bisherigen dezentralen Standortes „Am Boscheler Berg“ zugunsten eines siedlungsintegrierten Standortes.
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Merksteins sind aufgrund der städtebaulichen Strukturen keine Entwicklungsflächen für einen marktfähigen Lebensmitteldiscounter vorhanden.
- Der geplante Lebensmitteldiscounter wird darüber hinaus auch eine wichtige (Nah-) Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche übernehmen.
- Durch das hinzutreten des geplanten Lebensmitteldiscounters zum vorhandene Trinkgut-Getränkemarkt, entsteht im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Einzelhandelsagglomeration, die umfassende über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktionen entfalten wird.

Gegen das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters vom Standort „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“ entstehen keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Das Vorhaben steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath

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

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

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute im Stadtteil Merkstein in einer nicht-integrierten Lage ohne größeren Wohngebietsbezug ansässig ist. Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden. 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. 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.

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

7. Erläuterung des Planungskonzeptes

Es ist beabsichtigt, den ca. 4.220 m² großen Änderungsbereich dahingehend zu ändern, dass ein Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich zulässig wird.

Der Flächennutzungsplan weist bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² für überwiegend nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente aus. Nach wie vor ist im Änderungsbereich ein derartiger Fachmarkt zulässig, mit der 45. Änderung wird zusätzlich eine Nutzung als Verkaufsfläche von 1.100 m² mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig. Bedingt durch die vorhandenen Beschränkungen des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein- Süd“ ist nur eine der beiden Nutzungen im Änderungsbereich möglich, sodass die Nutzung als Angebotsplanung zu verstehen sind. Eine Summierung der beiden zulässigen Verkaufsflächen ist nicht möglich.

Im Rahmen des Verfahrens zur Verlagerung des Aldi Süd Marktes „Am Boscheler Berg“ in den „Nordstern-Park“, wurde durch das Büro BBE Handelsberatung, Köln Stand November 2022, eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Analyse zur Auswirkung des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche in Herzogenrath zeigt auf, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² und min. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Herzogenrath und Umgebung zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass für diese 45. Änderung die als nahversorgungsrelevant eingestuft Sortimente gem. LEP NRW Anlage 1 einschlägig sind.

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

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

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

8. Gutachten

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

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

Herzogenrath, den _____.____._____
Der Bürgermeister

(Dr. Benjamin Fadavian)

STADT HERZOGENRATH



45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

IN HERZOGENRATH

Umweltbericht

Teil II der Begründung

Stand: Feststellungsbeschluss April 2023

STADT HERZOGENRATH
RATHAUSPLATZ 1
52134 HERZOGENRATH
A 61 STADTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	EINLEITUNG	3
1.1	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG	5
1.2.1	FACHGESETZE	5
1.2.2	REGIONALPLAN	6
1.2.3	LANDSCHAFTSPLAN (LP)	6
1.2.4	BAUMSCHUTZSATZUNG	6
1.2.5	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	6
1.2.6	FAZIT	8
2.0	SCHUTZGEBIETE	9
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
3.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	10
3.1.1	Schutzgut Mensch	10
3.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
3.1.3	Schutzgut Boden	21
3.1.4	Schutzgut Fläche	25
3.1.5	Schutzgut Wasser	27
3.1.6	Schutzgut Luft / Klima	29
3.1.7	Schutzgut Landschaft	31
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	35
4.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	36
4.1	BEI DURCHFÜHRUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ..	36
4.2	NULLVARIANTE	37
4.3	ALTERNATIVEPRÜFUNG / WESENTLICHE GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL	37
5.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
5.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	38
5.2	BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	40
5.3	ZUSAMMENFASSUNG	40
5.4	ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	42

1.0 EINLEITUNG

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora, 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.

Die räumliche Abgrenzung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf die Fläche des im zeichnerischen Teil dargestellten „SO 3“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“, der seit dem 30.04.2009 durch Bekanntmachung der Rechtskraft zugeführt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2008 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 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet dar, das dem großflächigen Einzelhandel dient (Fachmarktzentrum). Die möglichen Verkaufsflächen wurden auf eine Verkaufsfläche von max. 12.000 m² begrenzt. Hierbei handelt es sich um im Wesentlichen nicht zentrenrelevante Verkaufsflächen. Um eine Schädlichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wurden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, also maximal 1.200 m² begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches ist ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m² zulässig.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in 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 Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters die fußläufige Nahversorgung im Bereich Herzogenrath-Merkstein gestärkt und planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel und Zweck der Änderung ist es, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass ein Lebensmittel-Discounter mit 1.100 m² Verkaufsfläche und mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment 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 m² 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 Flächennutzungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ erforderlich. Die erforderliche Bebauungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen ausschließlich die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 (1.392 m²) und 807 (2.832 m²).

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 im zeichnerischen Teil 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die im Parallelverfahren durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ zu keinen Änderungen im Geltungsbereich.

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

Lage und Zustand des Änderungsbereiches

Das gesamte Sondergebiet „Nordstern-Park“ liegt am südlichen Ortsrand von 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.

Der Änderungsbereich beschränkt sich im bestehenden Sondergebiet auf die Parzellen der Gemarkung Merkstein, Flur 18, Flurstücke 806 und 807. Der bisher ungenutzte aber bereits erschlossene Änderungsbereich umfasst insgesamt 4.224 m². Der Änderungsbereich ist heute eine mit Schotter bedeckte Baulücke innerhalb des sonst vollständig umgesetzten Sondergebietes.

Südlich des Änderungsbereiches 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)

Der Änderungsbereich 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

Der Flächennutzungsplan (19. Änderung) stellt für den zu betrachtenden Änderungsbereich ein Sondergebiet, das dem großflächigen Einzelhandel dient (Fachmarktzentrum) mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment dar.

Die Sortimente werden durch die folgende Darstellung begrenzt:

Fachmarktzentrum (SO EH)	max. Verkaufsfläche
Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt:	7.000 m ²
davon	
Baumarkt (Halle):	4.200 m ²
Gartencenter (Warmhalle):	900 m ²
Gartencenter (Kalthalle):	700 m ²
Außenverkauf (Cabrio-Dach):	1.200 m ²
Entwicklungsreserve Heimwerker- und Gartenmarkt	1.000 m ²
Getränkemarkt (trinkgut):	800 m ²
Fachmarkt für Einrichtungsbedarf (Dänisches Bettenlager)	850 m ²
Fachmarkt für Heimtierbedarf und Aquaristik (Zoo & Co)	1.000 m ²
Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nutzer noch nicht feststehend)	1.150 m ²
Gesamt-Verkaufsfläche	11.800 m²

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 den Änderungsbereich weiterhin ein „Sondergebiet Fachmarktzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ darstellen. Zusätzlich wird durch eine gesonderte Festsetzung ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m² mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment ermöglicht.

Der rechtswirksame Bebauungsplan III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ setzt für den Änderungsbereich 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 m² Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m² festgesetzt“.

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

Die Bebauungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu dieser 45. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2.6 FAZIT

Die beabsichtigten Inhalte der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den bereits ausgewiesenen Nutzungen im Änderungsbereich. 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 Änderungsbereiches und seiner Umgebung liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor.

Vogelschutzgebiete

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt.

Das nächstgelegene „NSG Bergehalden Noppenberg und Nordstern (ACK-099)“ befindet sich östlich des Änderungsbereiches in ca. 600 m Entfernung. Schutzziele des NSG sind unter anderem eine ungestörte natürliche Entwicklung der Bergehalden zum Erhalt und zur Förderung der bestehenden Bedeutung für Flora und Fauna sowie dem Erhalt mehrerer nach der Roten Liste in NRW gefährdeter Tierarten sowie nach der FFH-Richtlinie geschützte Tierarten.

Landschaftsschutzgebiete

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

Allerdings befindet sich südlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches und seiner Umgebung sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

Schutzwürdige Biotope und Verbundflächen

Im Geltungsbereich des Änderungsbereiches sind keine schutzwürdigen Biotope festgesetzt.

Südöstlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches in ca. 500 m Entfernung im Bereich zwischen Ritzerfeld und Merkstein.

Naturpark

Innerhalb des Änderungsbereiches und seiner Umgebung befinden sich keine Naturparke.

Wasserschutzgebiete / Trinkwasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich 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, 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 weiterhin 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. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Sondergebietes im südöstlichen Bereich angrenzend zu Straße „Nordstern-Park“ und dem Regenrückhaltebecken.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches ist keine nennenswerte Vegetation vorhanden. Die zu betrachtende Fläche wird in regelmäßigen Abständen gepflegt. Neben dem vorhandenen Schotter sind am östlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereiches vereinzelt kleinere Sträucher vorhanden. Eine Trafostation befindet sich in der südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein mit Bäumen und Stauden intensiv begrüntes Regenrückhaltebecken, welches im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans aus dem Jahr 2007 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.

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

Verkehr

Der Änderungsbereich ist derzeit eine Baulücke innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Im Änderungsbereich selbst sind daher keine Verkehrsbelastungen vorhanden.

Verkehrslärm

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Rahmen der Erschließung des gesamten Sondergebietes bereits für eine spätere Bebauung vorbereitet worden. Gegenwärtig wird der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich.

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 derzeit im Änderungsbereich nicht vor.

Im gesamten Sonder- und Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die Belastung ist daher auf den Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches eine 110 kV-Hochspannungsleitung.

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

Luftschadstoffe

Luftschadstoffe werden derzeit durch Fahrzeugverkehr auf den beiden Straßen, Geilenkirchener Straße (L232) und Kreisstraße 5, die das Planungsgebiet 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 den Änderungsbereich.

Im Änderungsbereich 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 der zu betrachtende Änderungsbereich außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben. Daher führt die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenrath nicht zu einem Konfliktpotential im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

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

Prognose bei Durchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Nutzungen

Durch die geplante Änderung der Sortimente wird eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ermöglicht. Planungsrechtlich ist im Änderungsbereich 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 derzeit brachliegenden Flächen nicht gegeben.

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

Verkehr

Der Änderungsbereich wird auch zukünftig über das bestehende Sondergebiet und der Straße „Nordstern-Park“ erschlossen.

Mit Realisierung des Vorhabens sind geringfügige Zunahmen der Ziel- und Quellverkehre zu erwarten.

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 bereits planungsrechtlich 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 geruchsemitternden Betriebe vorhanden. Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in den Änderungsbereich ermöglicht werden. Geruchsemitternde Betriebe werden dadurch auch zukünftig nicht im Änderungsbereich zu erwarten sein.

Elektromagnetische Felder

Eine Prognose über künftige elektromagnetische Felder innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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 45. Flächennutzungsplanänderung wird eine Ergänzung der Sortimente um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angestrebt. Die Ansiedlung von sogenannten Störfallbetrieben wird dadurch im Änderungsbereich nicht ermöglicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Erholung / Freizeit

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Verkehr

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Gewerbelärmquellen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Geruch

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Elektromagnetische Felder

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Luftschadstoffe

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 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 durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die fußläufige Nahversorgung im Umfeld des Änderungsbereiches und eine kurze Wegeverbindung gestärkt.

Erholung / Freizeit

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich können daher als gering eingestuft werden.

Verkehr

Durch das Vorhaben ist eine geringfügige Erhöhung der Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Die Auswirkungen durch die Änderung können daher als gering eingestuft werden.

Verkehrslärm

Eine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung ist im Änderungsbereich 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 die 45. Flächennutzungsplanänderung können daher als gering eingestuft werden.

Gewerbelärmquellen

Eine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmbelastung durch die 45. Flächennutzungsplanänderung 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 geruchsemitterenden Betriebe vorhanden. Die 45. Flächennutzungsplanänderung wird die Verlagerung eines

Lebensmitteldiscounters in den Änderungsbereich ermöglicht. Die Änderung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Geruchsbelästigungen.

Elektromagnetische Felder

Außergewöhnliche Belastungen des Änderungsbereiches durch elektromagnetische Felder sind nicht bekannt. Durch die 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine Auswirkungen hinsichtlich elektromagnetische Felder zu erwarten. Die Auswirkungen durch die Änderung können daher als gering eingestuft werden.

Luftschadstoffe

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich sowie im Umfeld des Sonder- und Gewerbegebietes „Nordstern-Park“ sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

Durch die 45. Flächennutzungsplanänderung wird eine Ergänzung der Sortimente um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angestrebt. Die Ansiedlung von sogenannten Störfallbetrieben wird dadurch im Änderungsbereich 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

Im Änderungsbereich 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 Baulücke weist nur vereinzelt kleinere Sträucher auf.

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

Prognose bei Durchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

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 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes bebaubar. Die Möglichkeit, einen Lebensmitteleinzelhändler im Bereich des Nordstern-Parks anzusiedeln und damit die fußläufige Nahversorgung in 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 der Änderungsbereich 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Umsetzung des Sonder- und Gewerbegebietes ergaben sich bereits für die Tiere und Pflanzen unvermeidbare Auswirkungen durch den Verlust bzw. die Reduzierung von Lebensräumen sowie durch die Störung von funktionalen Zusammenhängen. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans III/39 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wurden umfassende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes festgesetzt. Diese sind weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Bewertung

Das bestehende Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel weist für den Änderungsbereich bereits eine überbaubare Fläche aus. Darüber hinaus werden keine weiteren Flächen versiegelt. Der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Schwarzerdererelikten vor. Diese schluffigen Lehmböden haben sich aus Löß (Pleistozän) gebildet. Dieser Bodentyp kommt in der Jülicher Börde häufig vor. Die häufigste Nutzungsart ist Acker, da auf diesen Flächen sehr hohe Erträge durch die Bodenzahlen von 70-90 erreicht werden können.

Im Südosten bzw. im Nordosten des Änderungsbereiches 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. Auch dieser Boden ist durch Bodenzahlen zwischen 70 und 90 sowie im Allgemeinen durch einen sehr hohen Ertrag gekennzeichnet.

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 Ursprungsbebauungsplans 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.

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

Geologie

Gemäß dem o.g. Gutachten befindet sich der Änderungsbereich im Bereich des Nordstern-Grabens. Die hydrogeologischen Karten wurden gleichfalls durch den Gutachter im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans 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 Erdeinbrüche und Erdstufen im Planungsgebiet stehen im Zusammenhang mit dem Steinkohlentiefbergbau des ehemaligen Grubenfeldes Anna.

Seismik / Altlasten

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Schreiben des Geologischen Dienstes NRW, im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans 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 45. Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches.

Prognose bei Nichtdurchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich zunächst auch weiterhin gem. des vorhandenen Planungsrechtes überbaubar. 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 der Änderungsbereich 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

Ziel der Änderung ist es, die bereits überbaubare gewerbliche Fläche innerhalb des Änderungsbereiches 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 der Änderungsbereich bereits für eine Bebauung planungsrechtlich gesichert und vorbereitet. Die vorhandenen Böden sind demnach bereits anthropogen überprägt und verdichtet.

Der Ursprungsbebauungsplan 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.

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes werden darüber hinaus keine Maßnahmen notwendig. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über das Maß des

Ursprungsbebauungsplans hinausgehen. Eine Überbauung des Änderungsbereiches ist gem. Planungsrecht bereits möglich.

Bewertung

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

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen über das planungsrechtlich bereits Mögliche zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

3.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bereits erschlossenen Sondergebietes „Nordstern Park“ in Herzogenrath-Merkstein und ist derzeit eine Baulücke innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches besteht zurzeit aus Schotter und kleineren Sträuchern, sie wird regelmäßig gepflegt.

Prognose bei Durchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch die Anpassung der Sortimente die Verlagerung und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment im Änderungsbereich ermöglicht werden.

Eine Bebauung des Änderungsbereiches ist bereits planungsrechtlich möglich. Die Sortimentsänderung hat auf das Schutzgut Fläche keine Auswirkungen, die über das planungsrechtlich bereits Mögliche hinausgehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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

Der Ursprungsbebauungsplan 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 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine 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 Möglichen 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 Änderungsbereich. 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 Änderungsbereiches.

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 Änderungsbereiches verläuft, ist der örtliche Vorfluter. Das Grundwasser fließt in westlicher Richtung der Wurm zu.

Hochwasser

Der Änderungsbereich 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 45. Flächennutzungsplanänderung

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. Gewerbegebiet gesichert wurden. 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 Änderungsbereiches, nahe dem Kreisverkehr Geilenkirchener Straße / Kreisstraße 5, errichtet.

Prognose bei Nichtdurchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 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 die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die über das bereits planungsrechtlich mögliche hinausgehen. Die Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

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)

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 45. Flächennutzungsplanänderung

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 hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft berücksichtigt. Durch die geplante Sortimentsänderung sind darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die über die damaligen Planungen hinausgehen. Die Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

Prognose bei Nichtdurchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 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 den Änderungsbereich bereits Flächen für Anpflanzungen und zum Schutz der Natur fest. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Geilenkirchener Straße und der Kreisstraße 5 sowie die Gehölzstrukturen südlich des Änderungsbereiches tragen bis zu einem gewissen Grad zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas bei.

Im Rahmen der 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Bewertung

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Der Änderungsbereich 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 zu bewerten.

Prognose bei Durchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes, beziehen sich lediglich auf die Änderung der Sortimente. Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nahversorgungsrelevante Sortimente und damit ein Lebensmitteldiscounter im Änderungsbereich planungsrechtlich gesichert werden. Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 „Gewerbegebiet Merkstein-Süd“ wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz erarbeitet. Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung konnten bereits mögliche negative 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 erfolgte extern auf den Ausgleichsflächen der Stadt Herzogenrath und innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes selbst.

Im Rahmen der 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung oder Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

Bewertung

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine, über das bereits planungsrechtlich Mögliche, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Aus diesem Grund werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering eingestuft.

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 45. Flächennutzungsplanänderung

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 Änderungsbereich zu rechnen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können daher nahezu ausgeschlossen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Einzelhandelseinrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ergeben könnte, würde ausbleiben.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine 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, 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 Änderungsbereiches 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 „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 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Durchführung der 45. Flächennutzungsplanänderung werden die bisher für den großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich gesicherten Flächen im Änderungsbereich um nahversorgungsrelevante 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 Flächennutzungsplanes 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 den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugt. Gleichzeitig wird mit der 45. Flächennutzungsplanänderung 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 eine 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes wurden auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes 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.

5.2 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 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

5.3 ZUSAMMENFASSUNG

In dem vorliegenden Umweltbericht zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 nahversorgungsrelevante Sortimente im bereits bestehenden Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten notwendig.

Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt durch ein Regenrückhaltebecken sowie der dahinter verlaufenden K 5, im Osten durch die Straße „Nordstern-Park“. Im Norden und Westen befinden sich die übrigen Flächen des Sonder- und Gewerbegebietes.

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

Da durch die 45. Änderung 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 des bereits planungsrechtlich Möglichen hinausgehen, wird auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan III/39 verwiesen. Im Rahmen dieser Änderung wurden durch das Ingenieurbüro Geiger & Hamburgier, Stand Dezember 2022, die zu erwartenden Verkehre durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geringen zusätzlichen Verkehre zu keiner Überlastung der umliegenden Knotenpunkte führen.

Der Änderungsbereich ist für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung. Eine Bebauung ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan 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.

Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wurden Beeinträchtigungen im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans für das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet deutlich reduziert und teilweise gänzlich ausgeglichen.

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine weiteren Beeinträchtigungen erzeugt, die extern kompensiert werden müssen. Durch den bereits erfolgten externen Ausgleich wurde ein Großteil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Fläche für den gesamten Ursprungsbebauungsplan II/39 ausgeglichen. Der Restausgleich erfolgte innerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen der Umsetzung.

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblich negativen Umweltauswirkungen erwartet.

5.4 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.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Durch die Änderung entstehen keine negativen Auswirkungen, die über das Maß des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen.	gering
Mensch (Verkehr / Lärm)	Durch die Änderung sind geringe Verkehrserhöhungen zu erwarten. Diese haben geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.	gering
Mensch (Luftschadstoffe)	Keine signifikante Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffemissionen.	gering
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	Der Änderungsbereich ist bereits heute bebaubar. Ausgleich durch Maßnahmen vor Ort und innerhalb der Ausgleichskulisse der Stadt Herzogenrath wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans berücksichtigt.	gering
Boden	Der Änderungsbereich ist bereits anthropogen überprägt. Im Rahmen der Erschließung des gesamten Sondergebietes wurde der Änderungsbereich bereits für eine Bebauung vorbereitet. Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen, die über das Maß des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen.	gering
Fläche	Auf das Schutzgut Fläche sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen.	gering

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

© 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 Marktabschöpfung 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 m² VKF) soll künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen.¹

Die neue Filiale wird auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² 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.

¹ 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 2022,²
- 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.³

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.

² 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.

³ 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 m² VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“ geplant. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² 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 %
Sortimente		
■ Nahrungs- und Genussmittel	880	80
■ Drogeriewaren	120	11
■ sonstige Sortimente (insbesondere Aktionswaren)	100	9
SUMME	1.100	100

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

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt wird es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF / 1.200 m² 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 m². Für den Aldi Süd-Markt ist im Rahmen der Verlagerung eine Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.100 m² 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.

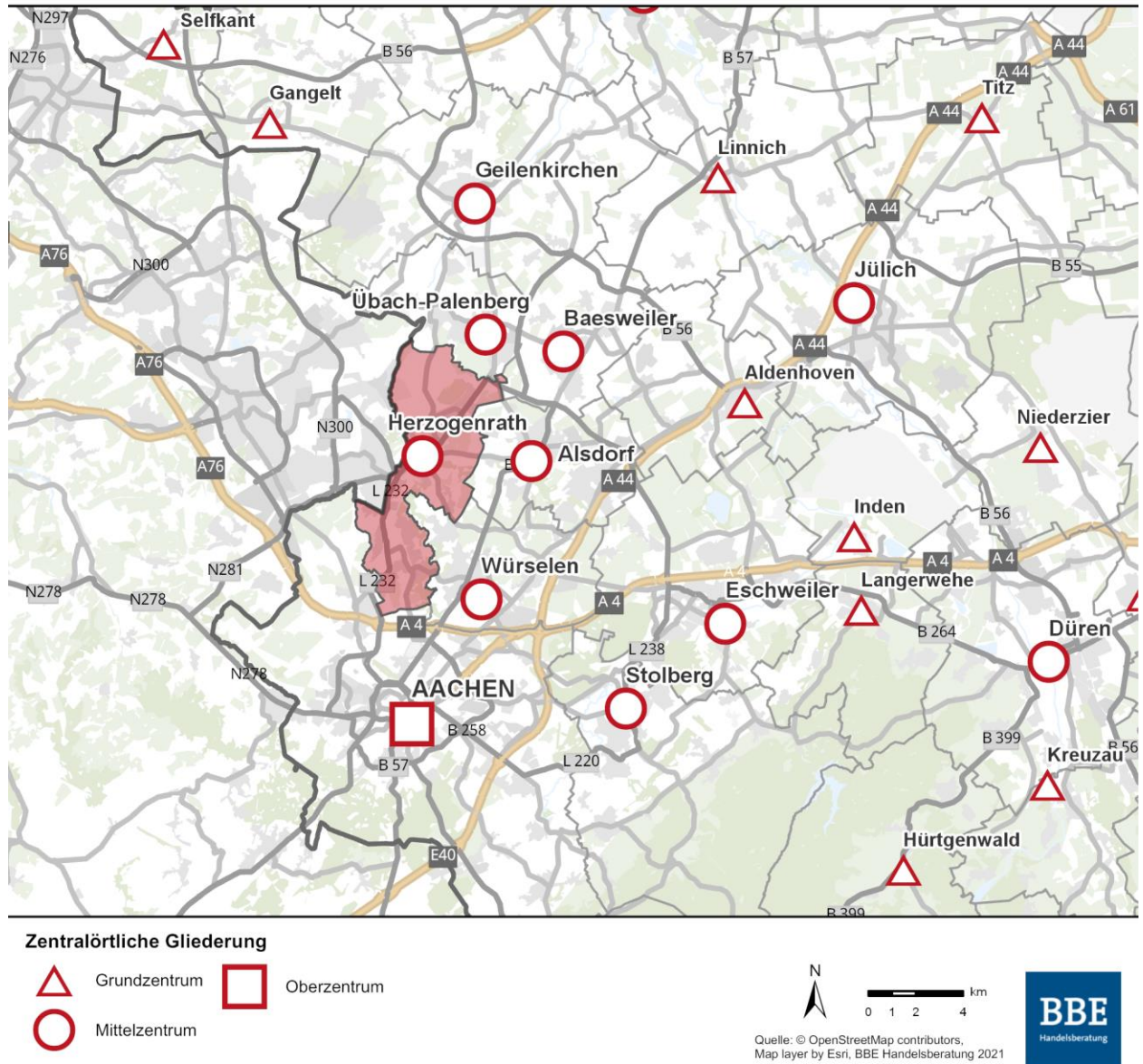
Die heutige Stadt Herzogenrath weist eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 14 km und in der West-Ost-Achse von lediglich 1,5 bis 4 km auf. Die niederländische Nachbargemeinde Kerkrade und die deutsche Stadt Herzogenrath bilden städtebaulich eine - grenzenlose – Einheit und somit die erste symbolische Europastadt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

Die Stadt Herzogenrath weist eine Fläche von rd. 33,4 km² und ein Bevölkerungspotenzial von rd. 46.300 Einwohnern⁴ 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.

⁴ 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.

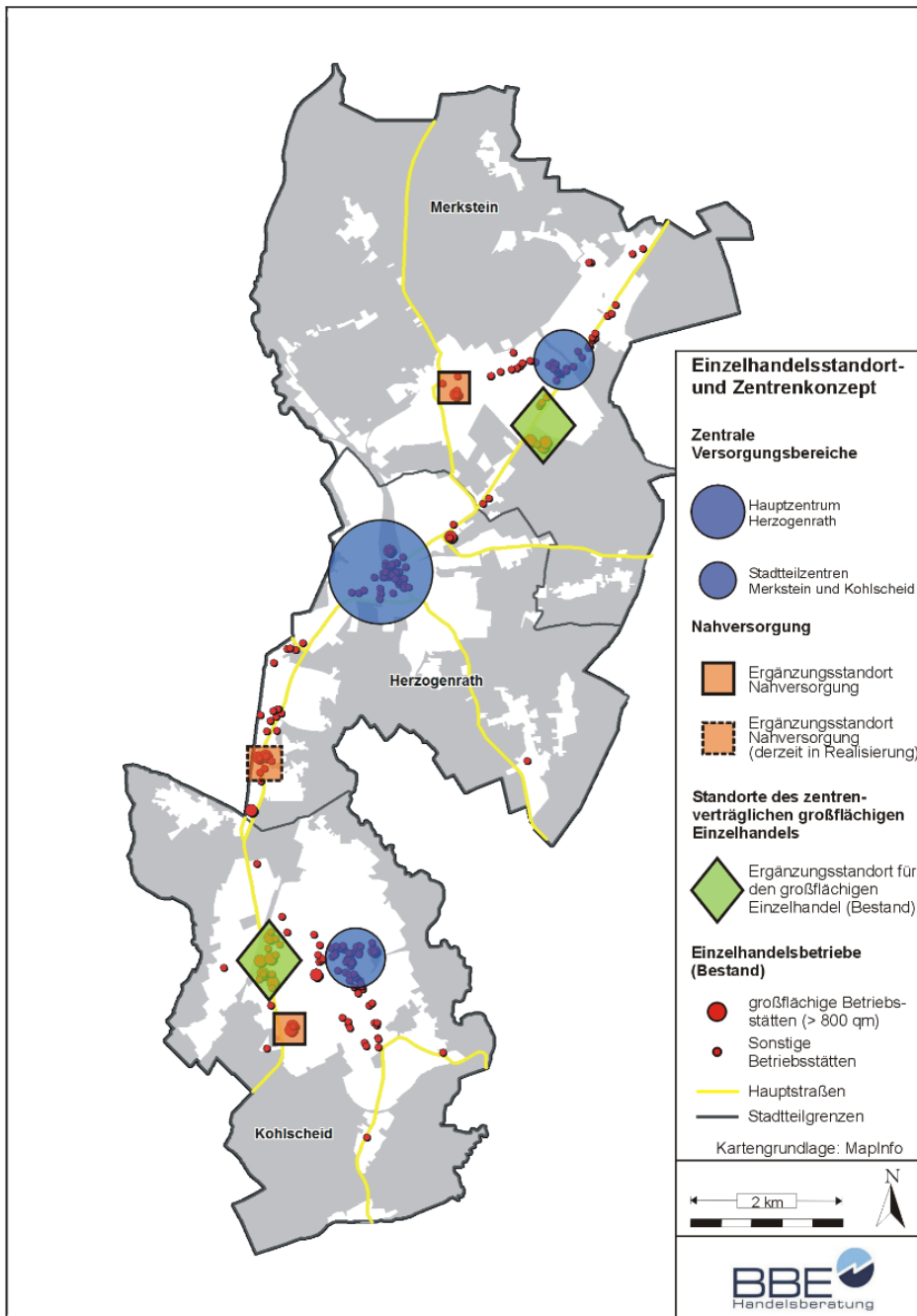
Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ist über die Haltepunkte Kohlscheid, Herzogenrath-Mitte, Alt-Merkstein und Merkstein, August-Schmidt-Platz gegeben, die von den Regionalbahnlinien RB 20 (Euregiobahn, verkehrt zwischen Aachen und Düren bzw. Heerlen), und RB 33

(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 m² 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 Herrenstraße“, das eine Bebauung mit ca. 275 Wohneinheiten für ca. 825 Einwohner vorsieht. Das Wohngebiet wird im Verlauf des Jahres 2022 fertiggestellt werden.

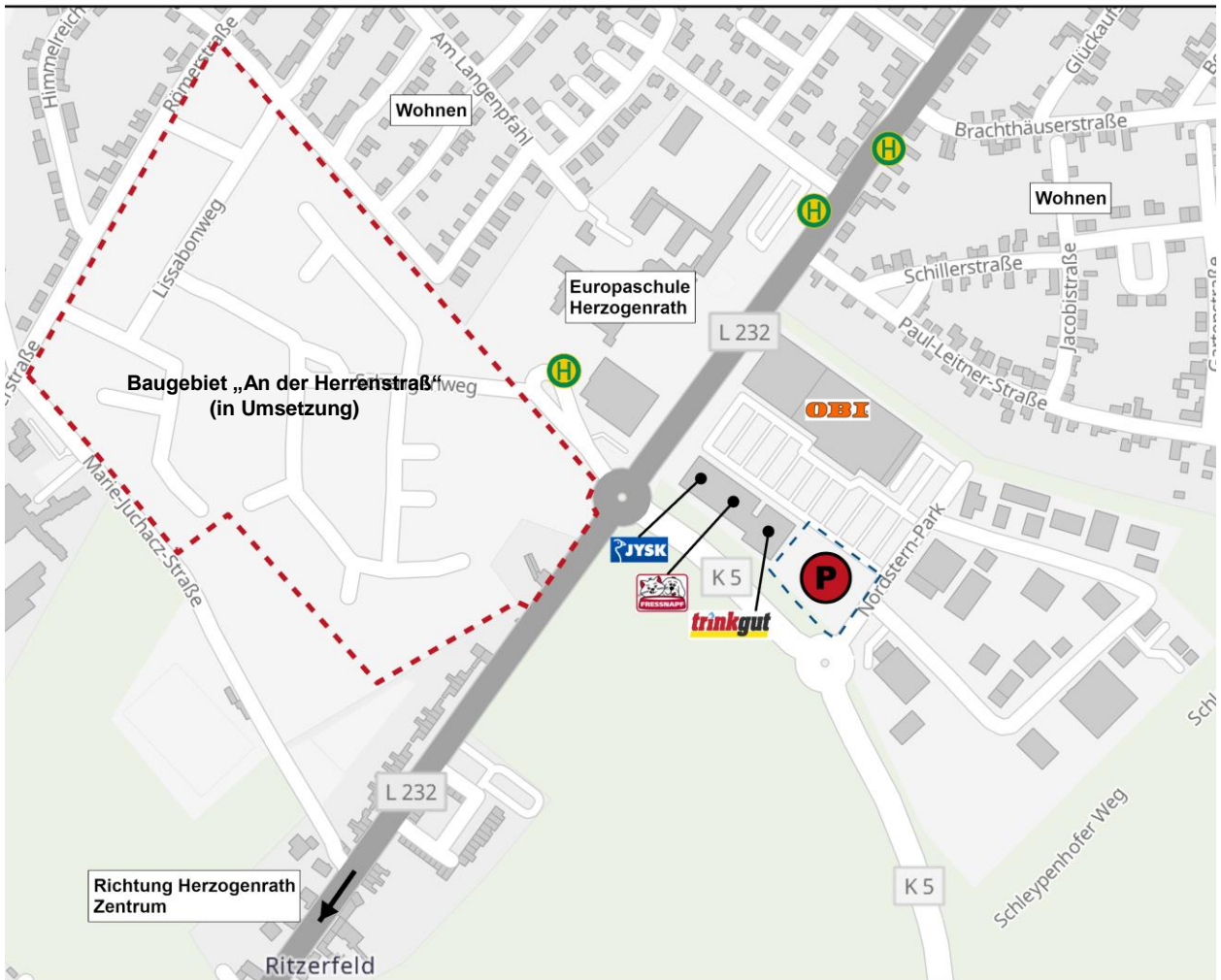
Verkehrliche Situation des Planstandortes

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.⁵ Somit könnte mit der geplanten Verlagerung ein derzeit an einem dezentralen Standort bestehender Einzelhandelsbetrieb an einen siedlungsintegrierten Standort neu aufgestellt werden.

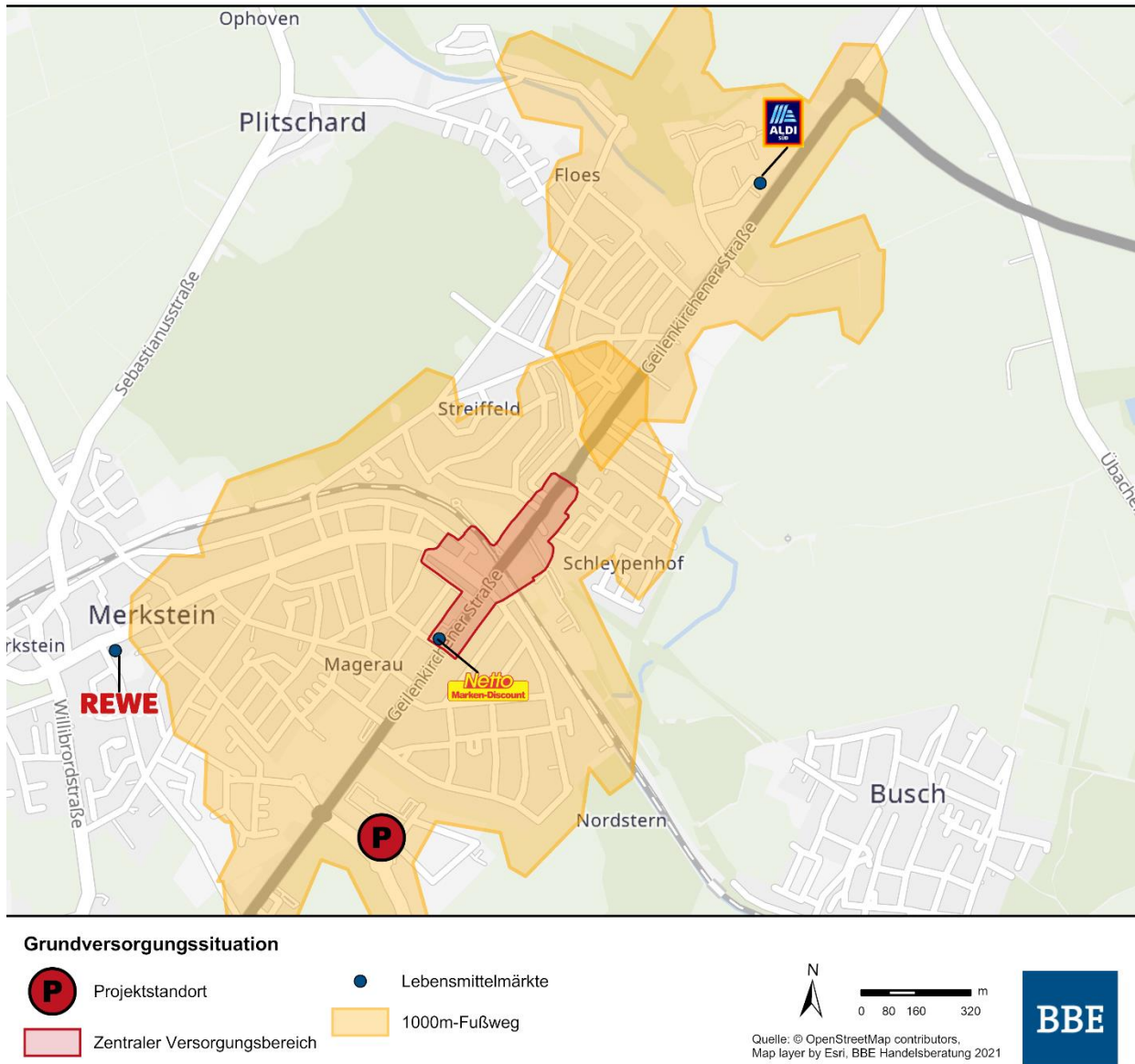
Zudem werden sich die städtebaulichen Lagebeziehungen mit Realisierung des Neubaugebietes „An der HerrenstraÙ“ kurzfristig weiter verbessern (rd. 7.025 Einwohner). Denn auch die Bewohner des neuen Wohngebietes werden den geplanten Aldi Süd-Markt gut fuÙläufig erreichen können, sodass der Markt für das 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.

⁵ 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 Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

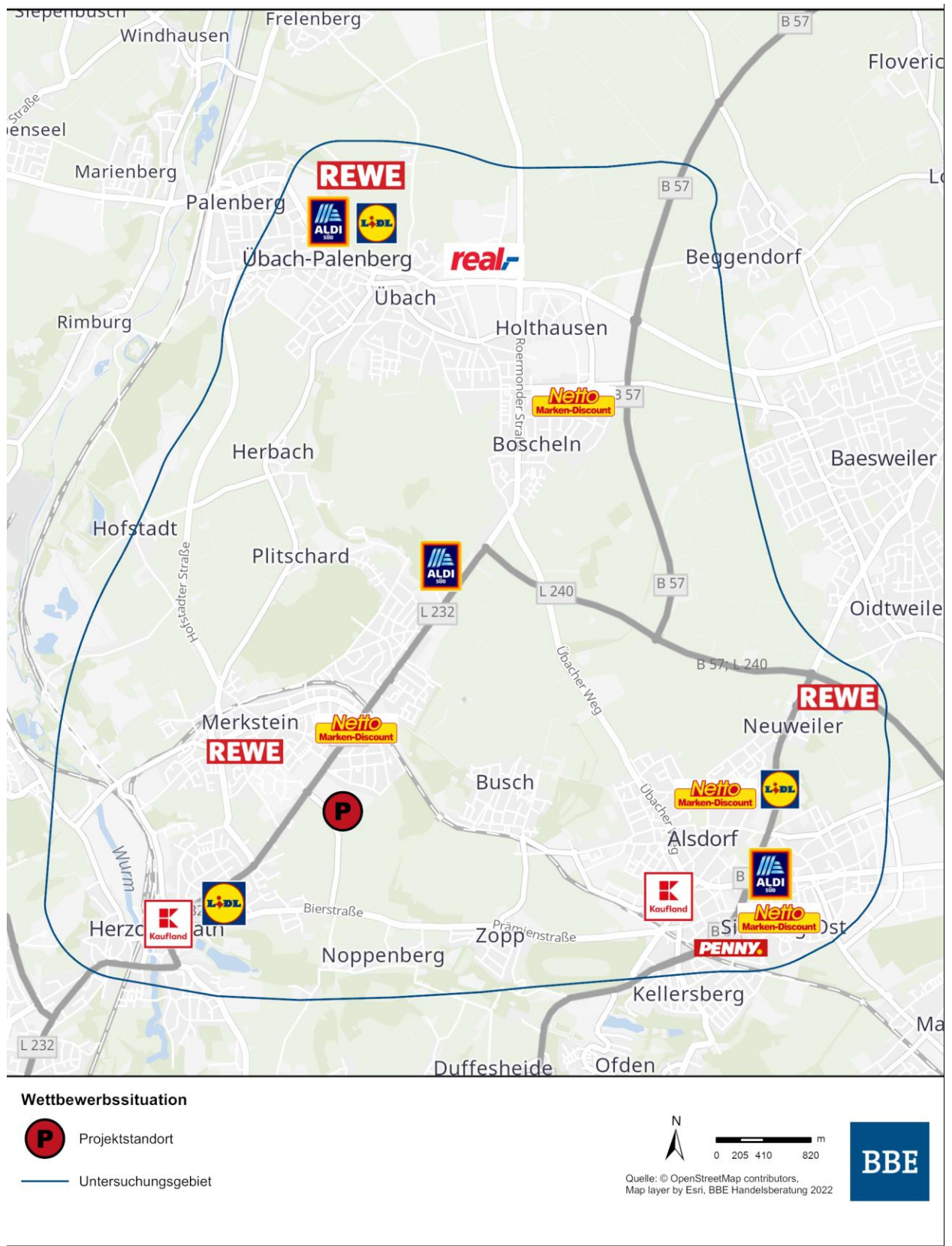
Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

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 m²) 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 m² 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 m². 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 m² 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 m² auf, was bezogen auf die Einwohner im Stadtteil (rd. 13.065 Einwohner) einer Ausstattung von ca. 0,31 m² Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Im Durchschnitt erreichen die Lebensmittelmärkte in Deutschland eine Verkaufsflächen-Arealität von ca. 0,41 m² je Einwohner⁶, 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 m² VKF) in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandortes sowie zwei Anbieter von südländischen Spezialitäten (Mega Supermarkt und Emins Markt) sowie kleinstrukturierte Anbieter - insbesondere des Lebensmittelhandwerks - ergänzt.

⁶ Vgl. EHI, Handel aktuell 2020/ 2021, Lebensmittelmärkte > 400 m² Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre)

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte in Herzogenrath-Merkstein (Fotos)

Quelle: Eigene Fotos

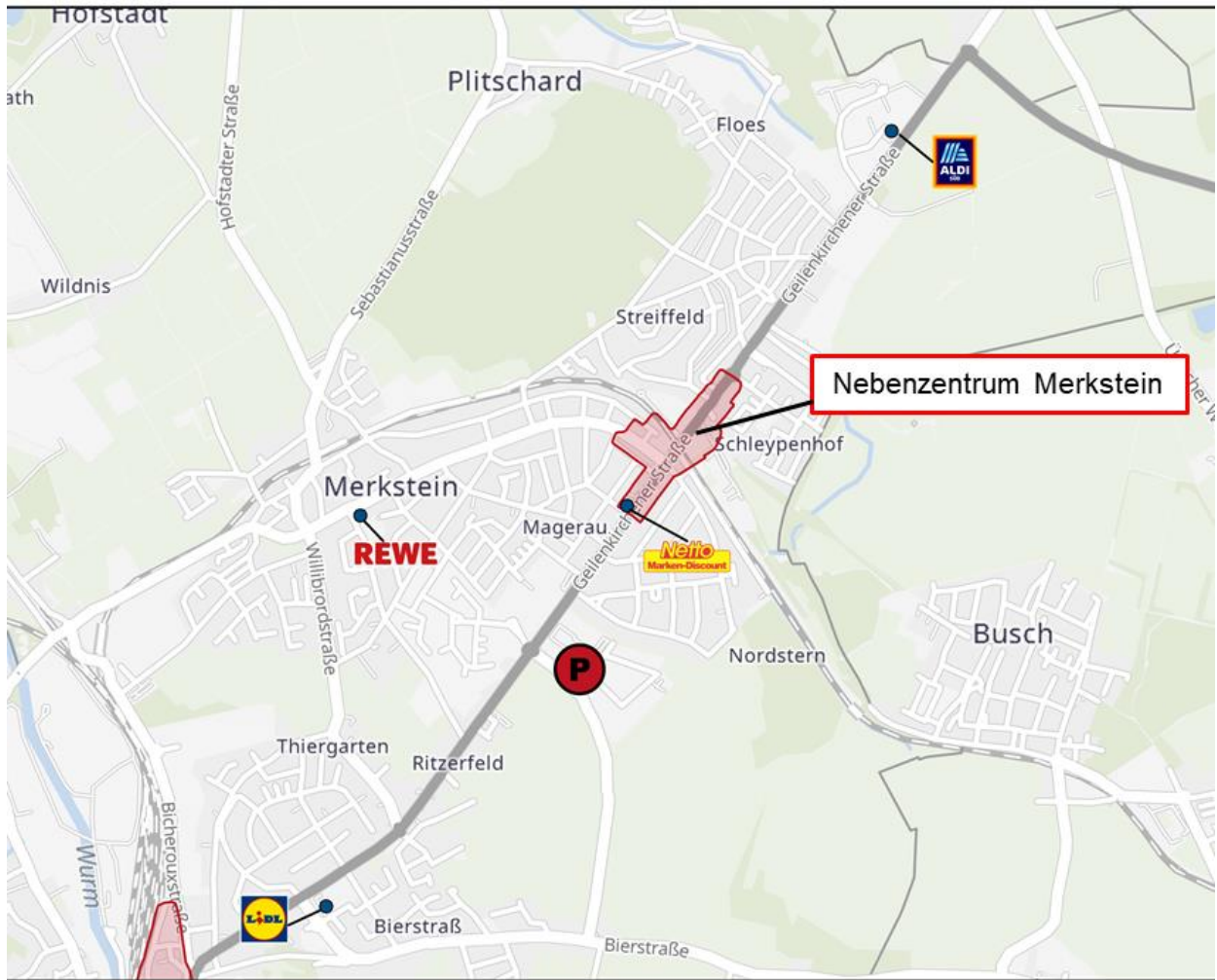
Die funktionale Bedeutung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil Merkstein lässt sich mit Hilfe der Zentralitätskennziffer bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Stadtteil Merkstein 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.⁷

⁷ 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 Herrenstra “ 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 Kleikstra e 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 Kleikstra e 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 m² 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 Pl rin, rd. 1.250 m² 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 m² VKF, ausreichender Kundenparkplatz, gute Sichtbarkeit, durchschnittlicher Marktauftritt, mehrere Konzessionäre und in Standortgemeinschaft mit einem Einrichtungsmarkt.⁸
- **Netto-Lebensmitteldiscountmarkt**, Roermonder Straße 55, in rd. 5 km Entfernung, siedlungintegrierte Lage, rd. 950 m² 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 m², wobei mit rd. 3.400 m² der Angebotsschwerpunkt eindeutig auf

⁸ 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 m² 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 m²) sowie eines Rossmann-Drogeriemarktes (rd. 700 m²) 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 m² 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 m² 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 m²) 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 ¹	Umsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
Herzogenrath-Merkstein, davon	6.290	28,7
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
Herzogenrath-Mitte, davon	6.450	41,2
HZ Herzogenrath-Mitte (Kaufland)	5.200	29,2
sonst. Stadtteil Mitte (Lidl)	1.250	12,0
Übach-Palenberg, davon	11.450	60,0
Hauptzentrum Übach (Rewe, Aldi Süd, Lidl)	4.500	31,5
sonstige Standorte (v.a. Netto, Real)	6.950	28,5
Alsdorf, davon	11.750	66,2
Hauptzentrum Alsdorf (Kaufland, Aldi Süd)	6.000	37,1
sonstige Standorte (2x Netto, Penny und Lidl, Rewe)	5.750	29,4
Untersuchungsraum gesamt	35.940	196,1

¹ 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,⁹
- 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

⁹ 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.

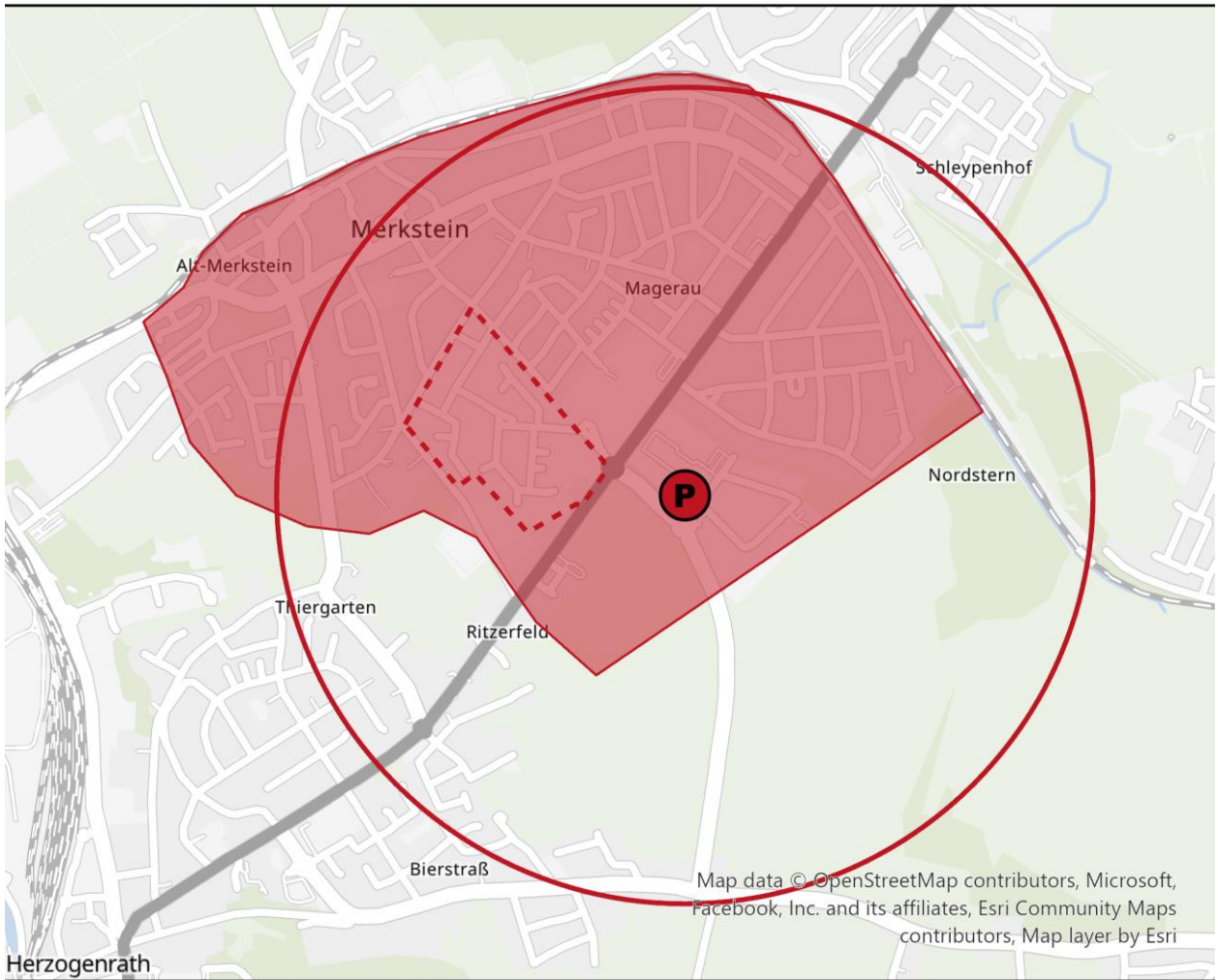
Hierbei wird berücksichtigen, dass im 1.000-Meter-Radius die benachbarte Ortslagen (u.a. Ritzerfeld) einbezogen werden. Da hier bereits mit einem Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt eine eigene Grund- bzw. Nahversorgung besteht, werden diese außerhalb von Merkstein gelegenen Ortslagen nicht zum tatsächlichen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



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 €¹⁰ für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.721 € p.a.) sowie Drogeriewaren (rd. 364 € p.a.).¹¹

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
Summe	21,4

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

¹⁰ 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.).

¹¹ 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.¹²

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 m² eine maximale Umsatzleistung von ca. 9,6 Mio. € p.a. generiert werden. Davon entfallen

¹² 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
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	8,4
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,2
Aldi Süd-Discountmarkt	./.	./.	9,6

* 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 m² lässt sich eine Flächenproduktivität von insgesamt rd. 8.770 € je m² Verkaufsfläche errechnen. Damit liegt die für den in Herzogenrath-Merkstein geplanten Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt angesetzte Flächenleistung im aktuellen Durchschnitt des deutschen Aldi Süd-Filialnetzes.¹³ Dies belegt folgender Zahlenvergleich: Laut sekundärstatistischen Daten¹⁴ beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Süd-Filiale

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

¹⁴ ebenda.

in Deutschland rd. 8,9 Mio. € p.a. (inkl. Nonfood-Sortimente). Somit erreicht Aldi Süd bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.010 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 8.764 € je m² 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 ²	in €/ m ²	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.¹⁵

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

¹⁵ 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 m² VKF) künftig keinen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment mehr aufnehmen soll.¹⁶ Somit ist davon auszugehen, dass der Großteil des Bestandsumsatzes auf den neuen Standort verlagert wird.

¹⁶ 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 m² Verkaufsfläche folgende Konsequenzen:

Tabelle 6: Umsatzumverteilung des Aldi Süd-Ansiedlungsvorhabens

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

¹ v. a. Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
² 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 wohnungsnahen 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 wohnungsnahen 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.¹⁷

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 wohnungsnahen 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 m² VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² aufweisen.

¹⁷ Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnahen 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-Westfalen¹⁸ (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 tieferegehende Ausführungen zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung. So können gemäß Einzelhandelserlass NRW siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

¹⁸ 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.“¹⁹

■ 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.

¹⁹ 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 m² 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.²⁰ Denn in Anbetracht der konkreten Situation

²⁰ 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: Beeinträchtigungsverbot

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 m² mit mind. 90 % nahversorgungsrelevantem Sortiment
- Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m²
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² VKF) in den Standortbereich „Nordstern-Park“. Der im Plangebiet vorgesehene Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² aufweisen.

Das Grundstück des Bestandsmarktes (ca. 800 m² 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.

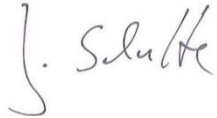
Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.

- 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 Herrenstraß“ noch verstärken werden.
 - Der Wohngebietsbezug des Planstandorts wird sich mit Realisierung des Neubaugebietes „An der Herrenstraß“ 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 Herrenstraß“ kurzfristig weiter verbessern, sodass dem Planstandort insgesamt die Funktion eines wohnungsnahen Nahversorgungsstandortes zukommen wird.


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

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

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.

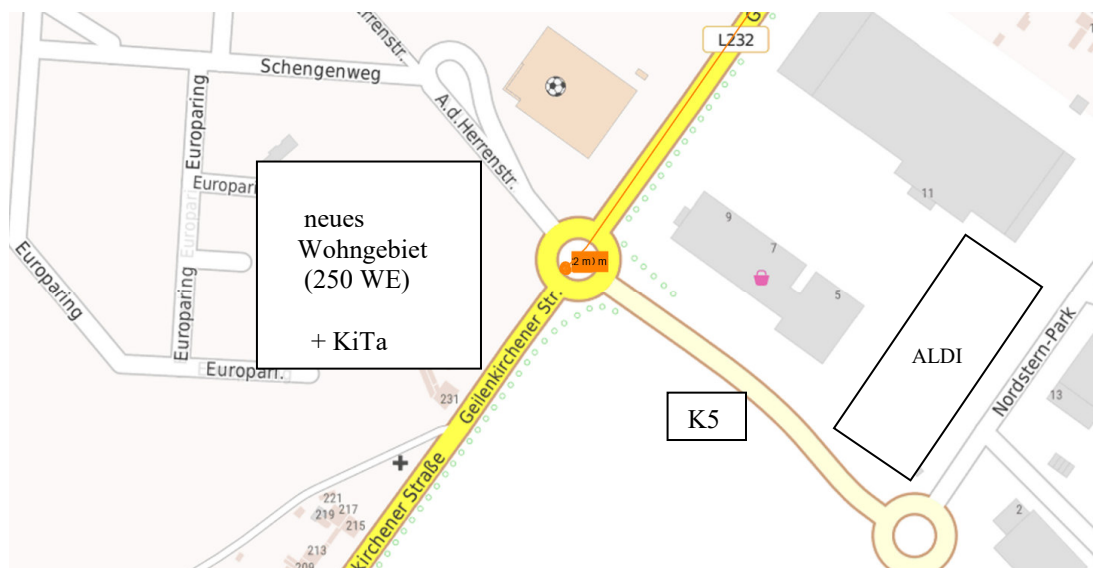


Bild 1: Übersichtsplan mit dem geplanten neuen Standort für Aldi und der Lage des Neubaugebiets und der KiTa

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 m² auf 1.100 m². 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 m² 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 m² und mehr. Durch die Erweiterung der Produktpalette kommt es zu einer realen Attraktivitätssteigerung, die auch neue Kundenzahlen 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 m² 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/m² 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 m² 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/m² 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 m² 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	≤ 10
B = gut	≤ 20
C = befriedigend	≤ 30
D = ausreichend	≤ 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. .

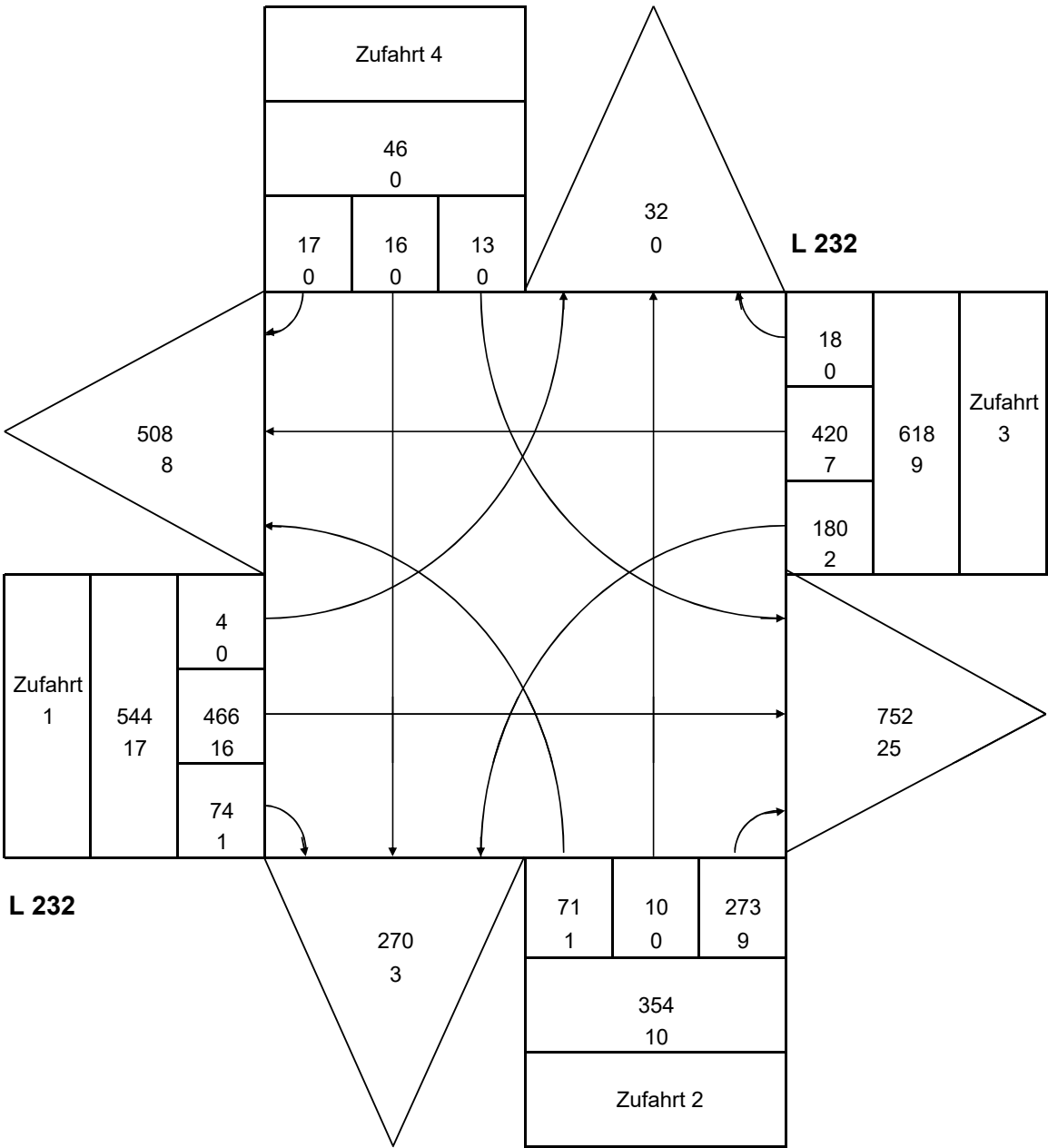
Die vorliegende Untersuchung basiert auf den zur Verfügung gestellten Daten und Plänen. Die Ergebnisse gelten dementsprechend nur unter der Voraussetzung der Richtigkeit dieser Unterlagen.

Dr. Stefan Sommer

Nachmittagsspitzenverkehr

An der HerrenstraÙ

N



Zählung MWM 22.09.2016
 Nachmittagsspitze 16:45 Uhr - 17:45 Uhr

[Kfz/h]
 [SV]

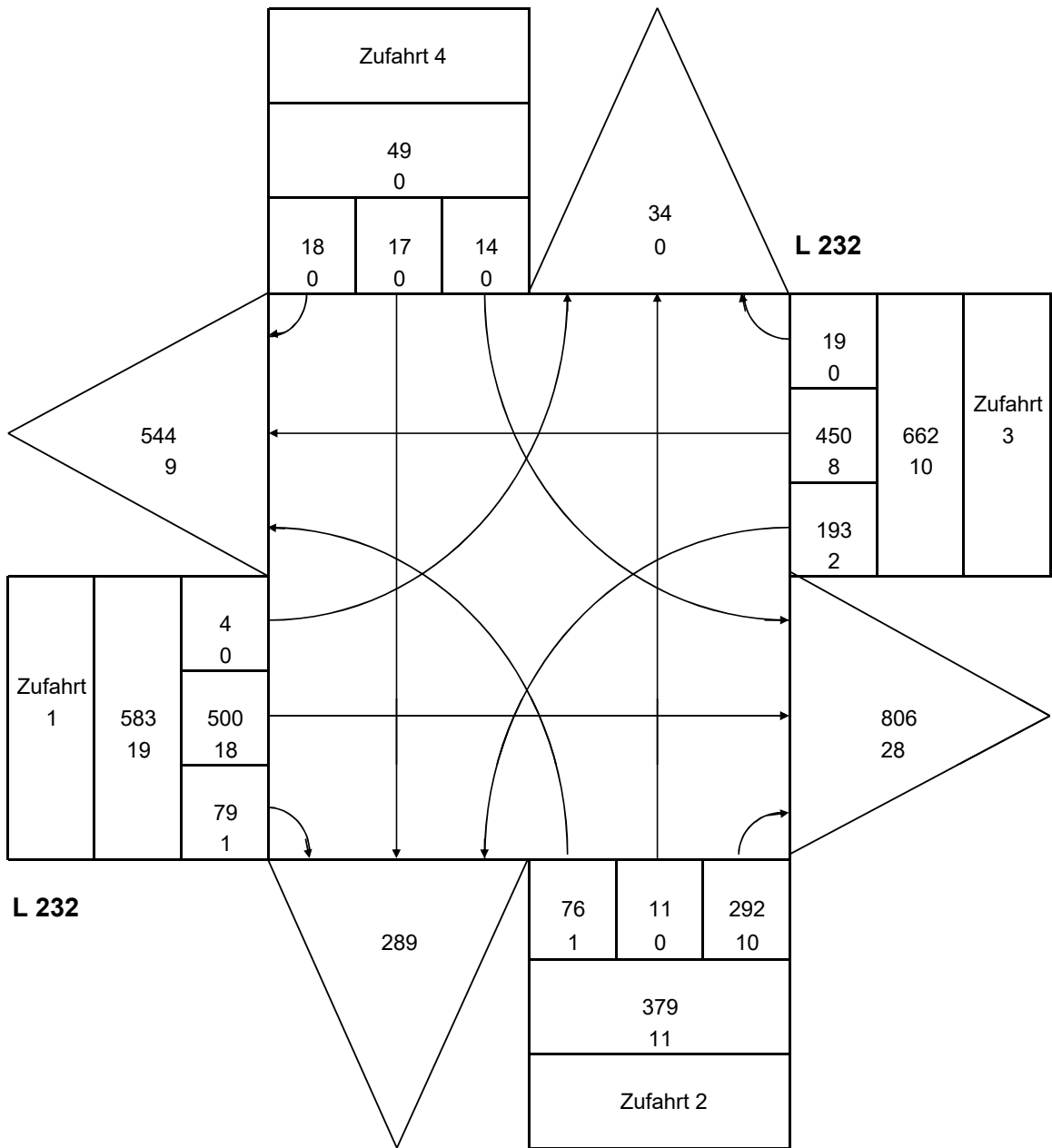
STROMBELASTUNGSPLAN (Kreisverkehr)
 HZQALDI.XLS So
 Bestand 09/16

Stadt HERZOGENRATH
 Geilenkirchner Straße (L 232)/K 5 -
 An der HerrenstraÙ

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

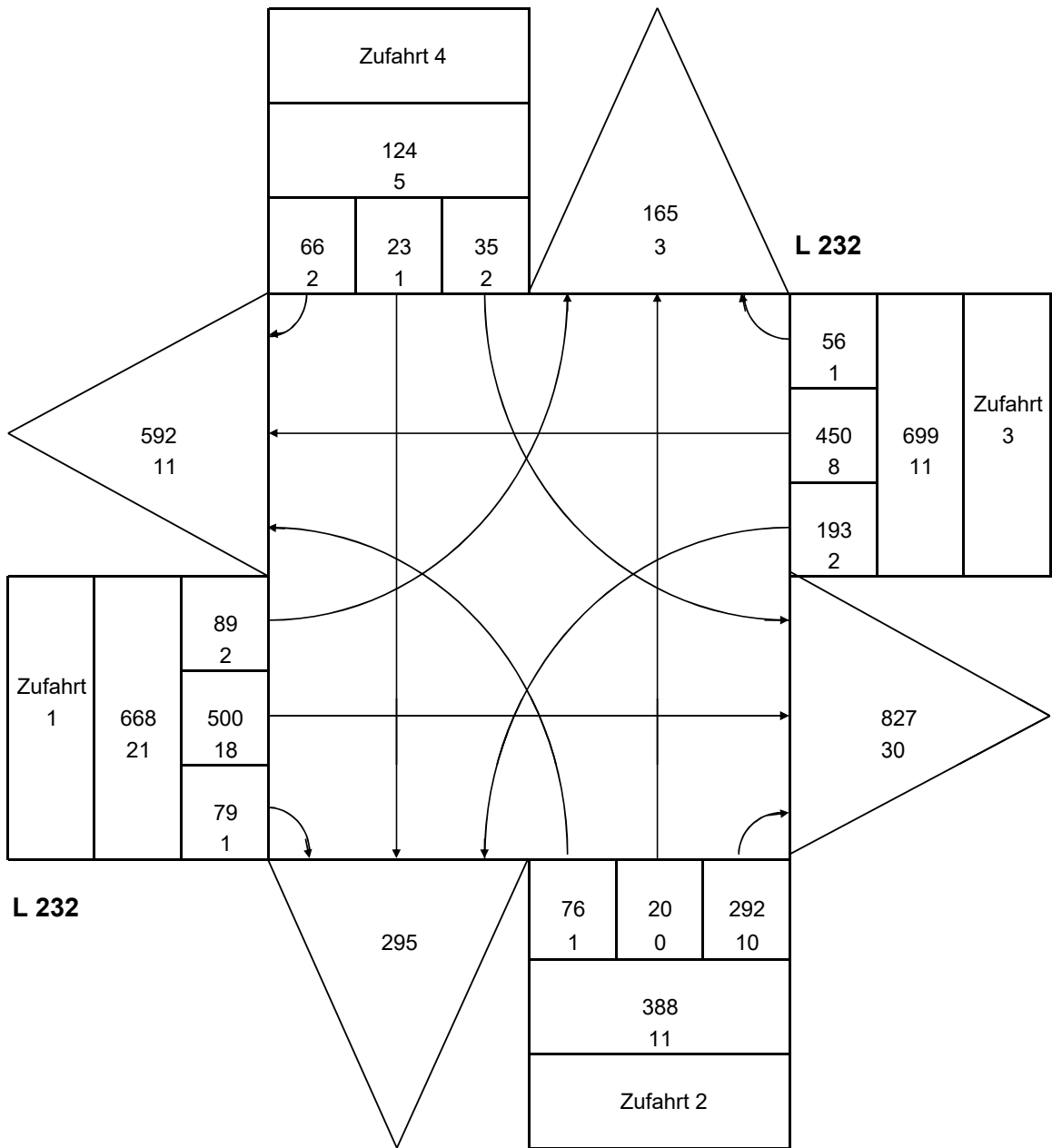
Anlage 2

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

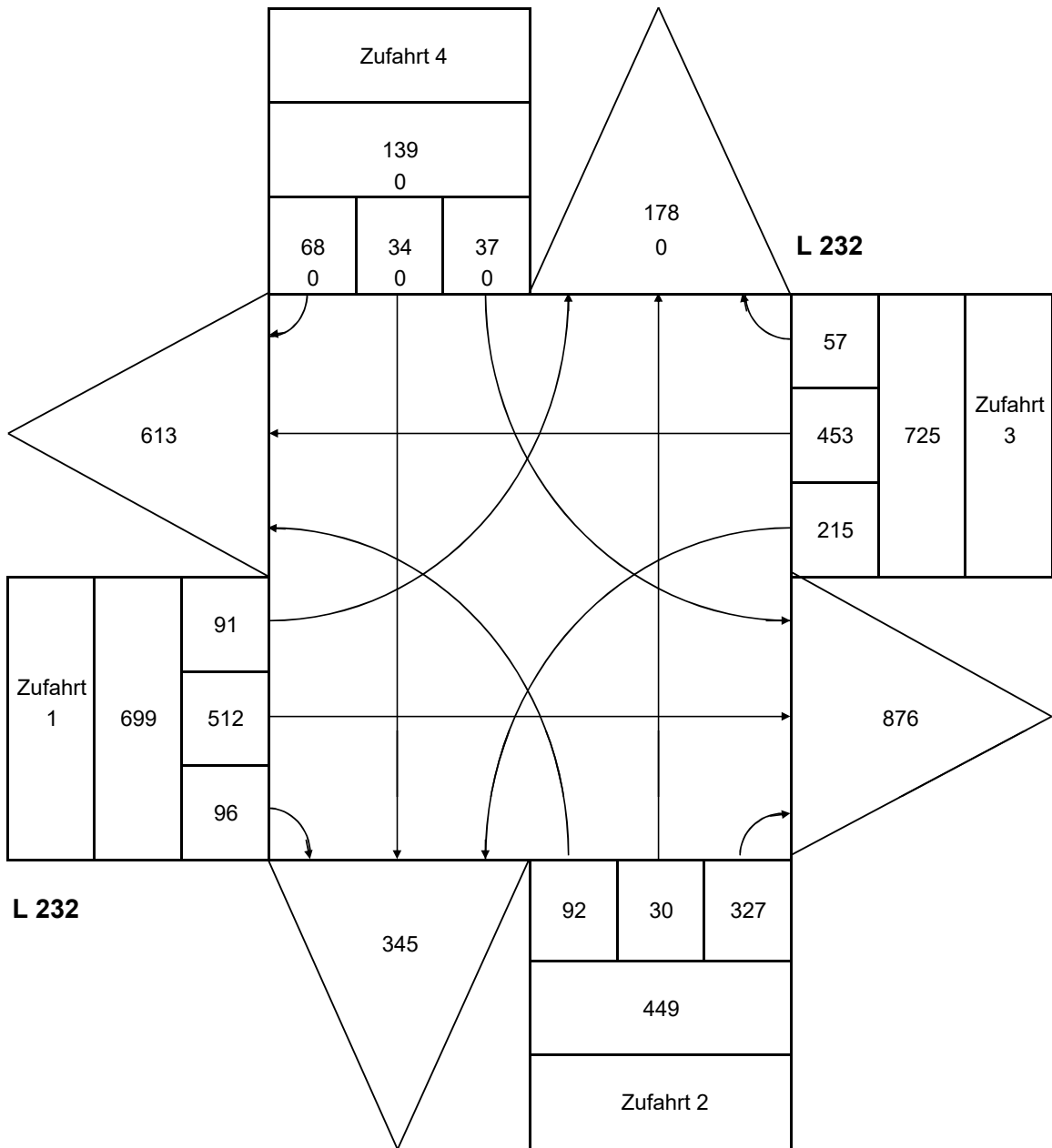
28.11.2022

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