	G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage** **Nr.: 141/2025**

Abteilung:	3, Zentrale Verwaltung/ Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Marx
Aktenzeichen:	621.31-006
Datum:	31.10.2025

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit	**20.11.2025**	**öffentlich**	**7.**
Gemeinderat	**11.12.2025**	**öffentlich**	

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hürtgenwald "Broichstraße – südöstlicher Ortsrand im Ortsteil Gey"

a) Beschluss über die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB

b) Beschluss über die 17. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 i. V. m. § 5 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss berät und der Rat der Gemeinde Hürtgenwald beschließt:

a) über die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB gemäß den Einzelbeschlüssen in den Abwägungstabellen.

b) die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hürtgenwald "Broichstraße – südöstlicher Ortsrand im Ortsteil Gey" und tritt der Begründung einschließlich Umweltbericht vollinhaltlich bei.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten zur Wirksamkeit, hier die Vorlage zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bei der Bezirksregierung und anschließende ortsübliche Bekanntmachung der erteilten Genehmigung, zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen ? **Nein**

Mittelbedarf für das aktuelle Haushaltsjahr	
Beschreibung Produkt / Kontenart	Regional- und Bauleitplanung
Haushaltsansatz auf dem Konto	
bisher gebundene Mittel des Kontos	
Auswirkung auf zukünftige Haushaltsjahre	

Ökologische Auswirkungen ? **Ja**

Sachverhalt:

Die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH hat bereits im Jahr 2020 gegenüber der Gemeinde Hürtgenwald ihr Interesse bekundet, am südöstlichen Ortsrand von Gey an der Broichstraße einen Lebensmitteldiscountmarkt mit unter 800 m² Verkaufsfläche zu errichten. Neben der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Bereich geplant. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden beide Teilprojekte durch die Darstellung einer gemischten Baufläche planungsrechtlich vorbereitet. Zusätzlich soll durch die Darstellung einer Grünfläche eine feuchte Grünlandbrache mit einer feuchten Hochstaudenflur (mit Anteil Störanzeiger < 25%) planungsrechtlich vorbereitet und dauerhaft als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten werden.

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 15.05.2025 mit Beschlussvorlage 26/2025 der Auswertung der Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligungen zugestimmt und den Beschluss über die Veröffentlichung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Veröffentlichung fand in der Zeit vom 04.08. bis einschließlich 12.09.2025 statt.

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden vom Stadtplanungsbüro Zimmermann, Köln in Zusammenarbeit mit der Verwaltung in den beigefügten Abwägungstabellen zusammengefasst.

Nach Beratung und Beschluss des Gremiums über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 BauGB und § 4 BauGB ist die 17. Flächennutzungsplanänderung zu beschließen. Hierbei sind gleichfalls die verfahrensgegenständlichen Gutachten in die Beratung und Entscheidung mit einzubeziehen.

Nach positivem Beschluss ist die Genehmigung der Bezirksregierung Köln einzuholen und die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen.

Auf die folgenden Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage und deren Inhalte wird im weiteren verwiesen.

Anlagen:
Anlage 1 – Abwägungstabellen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB)
Anlage 2 – Abwägungstabellen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB)
Anlage 3 – Planzeichnung
Anlage 4 – Begründung
Anlage 5 – Umweltbericht
Anlage 6 –Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan aus entwässerungstechnischer Sicht. Stand: 05.03.2025.
Anlage 7a –Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bau eines Netto-Marktes im Ortsteil Gey/Broichstraße, Gemeinde Hürtgenwald (Kreis Düren). Stand: 17.08.2023.

Anlage 7b –Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey, Gemeinde Hürtgenwald (Kreis Düren). Stand 29.01.2025.
Anlage 8a –Schalltechnisches Prognosegutachten. Neubau eines Netto-Marktes an der Broichstraße in Hürtgenwald-Gey. Stand 28.02.2025.
Anlage 8b –Schalltechnisches Prognosegutachten. Mehrfamilienhaus östlich vom geplanten Nettomarkt in Hürtgenwald-Gey an der Broichstraße. Stand 24.09.2024.
Anlage 9 –Baugrunduntersuchung Neubau eines Lebensmittelmarktes Broichstraße in 52393 Hürtgenwald. Stand: 26.08.2020.

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

Keine, Finanzierung durch den Investor.

zu erwartende Auswirkungen auf die Ökologie:

Durch das Wirksamwerden der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht, insoweit werden durch den vorbereitenden Bauleitplan allein keine umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Die 17. Änderung bereitet aber die bauliche Inanspruchnahme des als gemischte Baufläche dargestellten Bereichs vor.

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Es wird empfohlen, die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Einzelbeschlüssen sowie die 17. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) zu beschließen und die Unterlagen zur Genehmigung der Bezirksregierung vorzulegen.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister