



# STADT WÜRSELEN

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 234

Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring

Vorentwurf

**- Variante B -**

Stand: November 2024

## INHALT

<b>1. Anlass der Planung und Verfahren .....</b>	<b>4</b>
1.1 <i>Anlass der Planung .....</i>	4
1.2 <i>Planverfahren .....</i>	4
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets.....</i>	5
2.2 <i>Bestand.....</i>	6
2.2.1 <i>Nutzungen.....</i>	6
2.2.2 <i>Bebauung .....</i>	9
2.2.3 <i>Verkehrliche Erschließung.....</i>	10
2.2.4 <i>Technische Infrastruktur .....</i>	11
2.2.5 <i>Freiraum .....</i>	11
2.2.6 <i>Umgebung.....</i>	11
<b>3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>12</b>
3.1 <i>Landesentwicklungsplan.....</i>	12
3.1.1 <i>Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen.....</i>	12
3.1.2 <i>Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel.....</i>	12
3.2 <i>Regionalplan.....</i>	16
3.3 <i>Flächennutzungsplan.....</i>	17
3.4 <i>Bebauungsplan.....</i>	18
3.5 <i>Landschaftsplan.....</i>	19
3.6 <i>Sonstige Planungskonzepte.....</i>	19
3.6.1 <i>Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen .....</i>	19
3.6.2 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzepte.....</i>	20
<b>4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>22</b>
4.1 <i>Planungsziel.....</i>	22
4.2 <i>Städtebauliche Planungen.....</i>	23
4.3 <i>Wesentliche Auswirkungen.....</i>	23
<b>5. Planinhalte – Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
5.1 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	25
5.1.1 <i>Gewerbegebiete.....</i>	25
5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	30
5.2.1 <i>Grundflächenzahl .....</i>	30
5.2.2 <i>Höhe der baulichen Anlagen .....</i>	30
5.2.3 <i>Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen.....</i>	31
5.3 <i>Bauweise.....</i>	31
5.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen .....</i>	32
5.5 <i>Verkehrsflächen.....</i>	32

5.6	<i>Grünflächen</i> .....	33
5.7	<i>Leitungsrechte</i> .....	33
5.8	<i>Photovoltaik-Anlagen auf Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports)</i> .....	34
5.9	<i>Lärmschutzmaßnahmen</i> .....	35
5.10	<i>Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> .....	35
5.10.1	Baumpflanzungen in Gewerbegebieten .....	36
5.10.2	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	36
5.10.3	Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen.....	36
5.10.4	Begrünung von Dachflächen .....	37
5.10.5	Pflanzliste für Bäume (Pflanzliste A) .....	37
5.10.6	Pflanzliste für freiwachsende Hecken (Pflanzliste B) .....	38
5.10.7	Pflanzliste für Schnitthecken (Pflanzliste C).....	38
5.11	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	38
5.11.1	<i>Werbeanlagen</i> .....	38
5.11.2	<i>Einfriedungen</i> .....	39
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>40</b>
<b>9.</b>	<b>Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)</b> .....	<b>41</b>
<b>Anhang</b>	.....	<b>42</b>

## 1. Anlass der Planung und Verfahren

### 1.1 Anlass der Planung

Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz besteht seit den 1960er Jahren und ist seitdem kontinuierlich gewachsen. Schon seit den 1980er Jahren haben sich im nordwestlichen Bereich einige großflächige Handelsbetriebe angesiedelt. Der entsprechend rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 143 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz« und dessen Änderungen entsprechen heute jedoch nicht mehr den Zielen der Landesentwicklungsplanung (LEP NRW). Insbesondere in Bezug auf das landesplanerische Ziel 6.5.2 »Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen« besteht eine Anpassungspflicht und somit ein Planungserfordernis. Auf die Abweichung zwischen Landesentwicklungsplanung und Bauleitplanung hatte die Bezirksregierung Köln hingewiesen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes und Schutz der bestehenden Versorgungszentren von Würselen ist insbesondere der Einzelhandel stärker zu steuern als bisher. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen im Dezember 2021 die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 beschlossen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 wurde bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund des umfangreichen Geltungsbereiches und der heute bereits sehr unterschiedlichen Nutzungen mit verschiedenen Gewerben, Einzelhandel sowie teils großflächigem Einzelhandel die Aufteilung auf mehrere Bebauungspläne mit ggf. differenzierten Festsetzungen auf Basis des zu erstellenden Gewerbeflächenkonzeptes erforderlich sein wird. Als erster Baustein der Überplanung des gesamten Areals soll daher der Bereich, der von Schumanstraße/Willy-Brandt-Ring/Carlo-Schmid-Straße/E 314 (Zubringer zur A4)/Adenauerstraße umgrenzt ist, planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 234 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« überplant werden. Hier befinden sich im Wesentlichen typische Gewerbenutzungen, darüber hinaus aber auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der Großhandelsbetrieb Metro.

Über die erforderliche Steuerung des Einzelhandels hinaus sollen die städtebaulichen und klimatischen Vorgaben für das Gewerbegebiet aktualisiert werden. Daher werden für das Gewerbegebiet Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, welche zugleich die Qualität und das Erscheinungsbild der Gewerbestandorte aufwerten, vorgesehen. Insbesondere die Vorgaben zur Begrünung und die Pflanzfestsetzungen sollen für den Bebauungsplan Nr. 234 aktualisiert werden. Auch die Vorgaben für die Ausstattung mit Solaranlagen werden konkretisiert.

Der Planungsprozess wird durch eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 gesichert. Anhand dieses Plansicherungsinstrumentes wird vermieden, dass sich hier zwischenzeitlich weiterer (ggf. sogar großflächiger) Einzelhandel ansiedelt und den langjährigen Anstrengungen der Stadt Würselen, ihr Zentrum zu stärken, zuwiderläuft. Anlass war eine eingegangene und zu behandelnde Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters von Juli 2021, welche weder mit den Zielen der Raumordnung aus dem LEP NRW vereinbar ist noch mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für diesen Bereich übereinstimmt.

### 1.2 Planverfahren

Der Rat der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 234 aufzustellen. Das Verfahren soll nach § 2 BauGB einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden. Zeitgleich wurde auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB

beschlossen. Die Veränderungssperre sichert, dass während des Planaufstellungsverfahrens keine unerwünschten neuen Vorhaben, insbesondere die Ansiedlung von zukünftig ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen, umgesetzt werden können (vgl. Kap. 1.1).

Die entsprechende 21. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

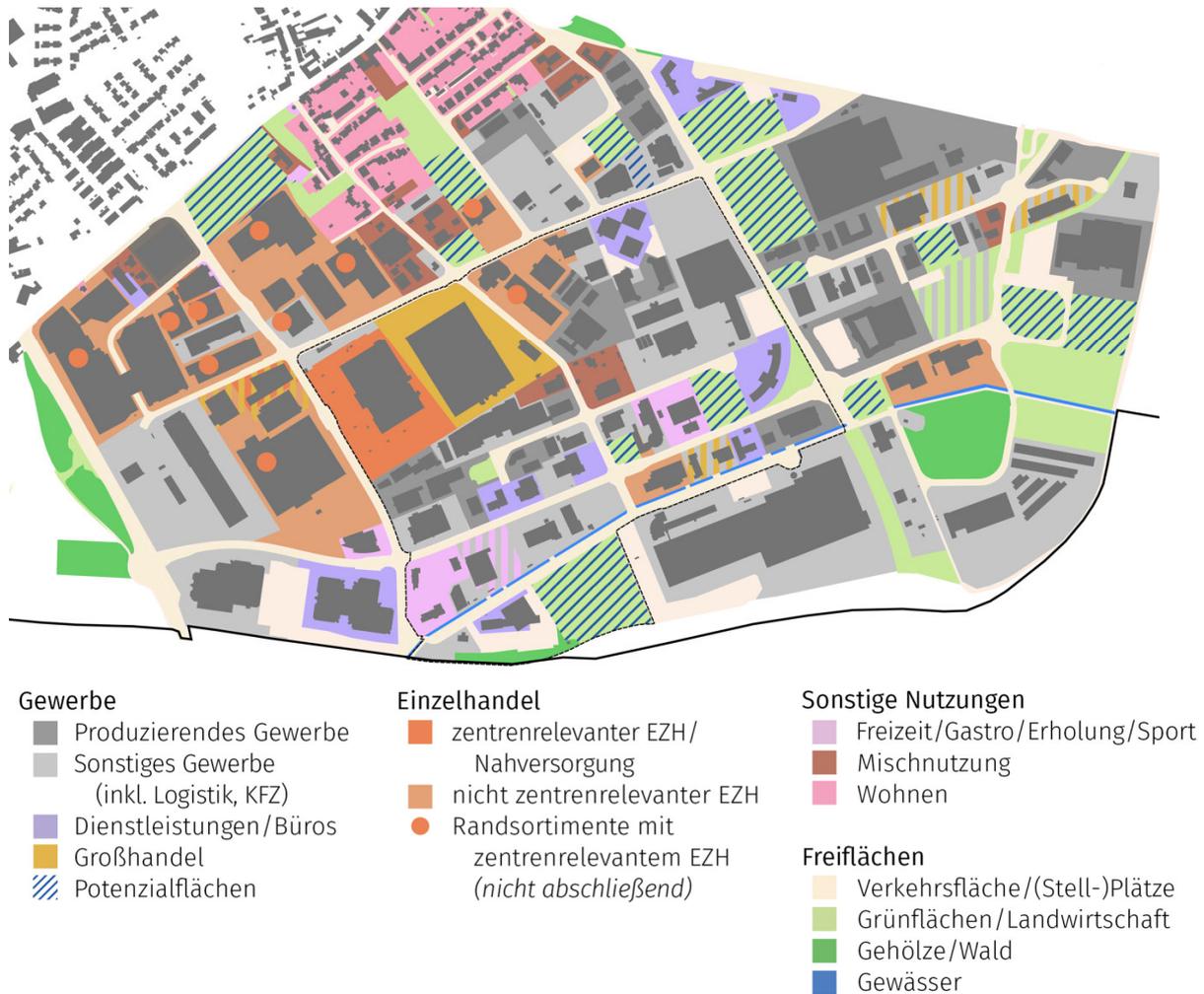
Der Bebauungsplan Nr. 234 umfasst den in der Gemarkung Broichweiden (Flur 83) liegenden Bereich zwischen Schumanstraße, Willy-Brandt-Ring, Carlo-Schmid-Straße, südlicher Stadtgrenze und Adenauerstraße mit einer Gesamtgröße von rd. 44,6 ha. Der Bereich bildet das Zentrum des Gewerbegebietes »Aachener Kreuz« am südlichen Stadtrand von Würselen nordwestlich des Autobahnkreuzes A4/A44.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Broichweiden, Flur 83 und wird begrenzt durch

- die Schumannstraße im Norden (Südgrenzen der Flurstücke 751, 822 bis 824, 831 bis 833, 836 bis 839, und 1052),
- den Willy-Brandt-Ring im Nordosten (Westgrenzen der Flurstücke 829, und teils 1120),
- die Palmestraße im Osten (Westgrenze des Flurstücks 1119),
- das Gelände Carlo-Schmid-Straße 12 im Südosten (Nordgrenzen der Flurstücke 1216, 1218, 1220 und 1262, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1261),
- die Stadtgrenze zu Aachen (Südgrenzen der Flurstücke 1263 und 1264) im Süden sowie
- die Adenauerstraße im Westen (Ostgrenzen der Flurstücke 686, 924 bis 927, 929 und 1051).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.





(bei mehreren Nutzungen je Grundstück die jeweilige dominierende Nutzung)

**Abbildung 2: Nutzungskartierung Bestand, Erfassung im 1. Halbjahr 2024**

Darstellung post welters + partner 2024

Im nordöstlichen Bereich befinden sich an der Schumanstraße und Willy-Brandt-Ring produzierendes und verarbeitendes Gewerbe (u.a. Maschinenbau), Logistikdienste sowie eine Konzentration an Büros, Fachhandel- und Dienstleistungsbetrieben.

Im zentralen Bereich des Plangebietes entlang der Monnetstraße ist eine ähnliche Nutzungsmischung aus produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie weiteren Logistikdiensten (dominiert von der Spedition Schumacher) vorzufinden. Auch einzelne Betriebsleitungswohnungen sind vorhanden.

Weiter südlich entlang des Willy-Brand-Rings nimmt der Anteil an Büronutzungen sowie an ergänzende Nutzungen aus dem Nutzungsspektrum Freizeit, Gastronomie und Erholung zu. Sonstige Gewerbenutzungen wie Fachhandel, Großhandel, IT-Unternehmen etc. verteilen sich über das Plangebiet, wie auch nördlich der Carlo-Schmidt-Straße.

Südlich der Carlo-Schmid-Straße befinden sich Standorte mehrerer Ämter der Städteregion Aachen sowie Kfz-Dienste.

Über die typischen Gewerbenutzungen hinaus bestehen östlich der Sankt-Jobser-Straße und südlich der Schumanstraße Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Schwerpunkt Möbel) in Nutzungsmischung mit Dienstleistungsbetrieben. Vereinzelt befinden sich darunter jedoch auch großflächiger Einzelhandel (Kostümladen) und nicht großflächiger Einzelhandel (z.B. ein Telefongeschäft) jeweils mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Der Kostümladen Karnevalswierts ist als eine von mehreren Einheiten eines großen Gebäudes an der Sankt-Jobser-Straße ein Betrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit- und Festartikeln. Die Erweiterung und Nutzungsänderung der ehemaligen Lagerhalle wurde 1999 für mehrere Betriebe für Handwerkshandel inklusive des Karnevalswierts genehmigt. Im Jahr 2003 wurde eine Baugenehmigung für eine zunächst ungenehmigte und anschließend angepasste Erweiterung des Betriebs Karnevalswierts erteilt. Genehmigt sind Verkaufsflächen von insgesamt 1.038,89 qm, welche sich aus einem Verkaufsraum mit 822,85 qm sowie Kassen- und Infobereich, Umkleiden und Flur zusammensetzen. Weitere Flächen im Umfang von 269,88 qm für Büros, Lager, WCs und Sozialraum zählen nicht zu den Verkaufsflächen. Nachdem für den Kostümladen 2009 eine weitere Erweiterung beantragt worden war, wurde der Einzelhandelsbetrieb und dessen Sortiment im Jahr 2012 vom Verwaltungsgericht Aachen beurteilt (VG Aachen, Urteil vom 20.03.2012 – 3 K 896/10). Demnach zählen die angebotenen Sortimente zu den innenstadtrelevanten (nahversorgungs- und zentrenrelevanten) Hauptsortimenten (Bekleidung, Haus- und Heimtextilien und Spielwaren), welche in der vorhandenen Größenordnung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen waren. Bei den angestrebten Erweiterungen können Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden, sodass die Erweiterungen nicht genehmigt wurden. Die Nutzungen entsprechen demnach im Bestand nicht vollständig den geltenden Festsetzungen für die Gewerbegebiete. Dennoch besteht ein bedeutendes Interesse am Erhalt der genehmigten Nutzungen des Betriebes, da er ein regionaler Anlaufpunkt für das Brauchtum des rheinischen Karnevals – hier des Aachener Karnevals – ist.

Eine weitere wesentliche Ausnahme von den typischen Gewerbenutzungen sind im nordwestlichen Plangebiet der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland mit seinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ein daran anschließendes, großflächiges Spielwarengeschäft. Östlich von Kaufland ist der Großhandelsbetrieb Metro ansässig, welcher sich zu den Gewerbenutzungen zählen lässt (Großhandel fällt nicht unter den Verkauf an Endverbraucher und grenzt sich daher von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ab).

Auf die Genehmigung des letztgenannten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, den Verbrauchermarkt Kaufland mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und dessen Konzessionsflächen, und den daran angrenzenden großflächigen Spielwarenladen soll im Folgenden vertieft eingegangen werden. Genehmigt wurde ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen von 4.486,26 qm und zusätzlich 405,03 qm Mall-/Ladenflächen sowie 505,38 qm Verkaufsflächen für Konzessionäre. In der Summe sind dies insgesamt 5.396,66 qm. Außerdem wurde ein Windfang auf einer Fläche von 53,07 qm genehmigt. Erneuerung der Gebäude und Anlagen sowie Nutzungsänderungen soll zulässig sein, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb übernimmt am Standort eine Nahversorgungsfunktion, da dieser neben mehreren Discounter-Märkten der einzige Vollsortimenter im Umkreis von 1,7 km für die umliegenden Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aachener Ortsteil Verlautenheide ist. Insgesamt tritt der Betrieb jedoch in Konkurrenz zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen im Zentrum Würselens und in Broichweiden. Deshalb soll eine Erhöhung der Verkaufsflächen für die Zukunft nicht zugelassen werden.

Die bereits erfolgte Genehmigung der Sortimente für den Verbrauchermarkt umfasst:

<b>WZ-Gruppe 1979</b>	<b>Sortimente</b>	<b>Größe</b>
431	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	3.089 qm
432	Textilien, Schuhe	82 qm
433	Einrichtungsgegenstände, darunter 433 15 Campingmöbel	200 qm
434	Elektrotechnische Erzeugnisse	92 qm
435	Papierwaren	85 qm
436	Pharmazeutische, kosmetische Erzeugnisse, medizinische Artikel, Reinigungsmittel, Anstrichbedarf (darunter Wasch- und Putzmittel, Drogerie)	649 qm
438	Fahrzeugzubehör und Teile, darunter 438 5 Zweiräder, Zweiradteile, -zubehör und Reifen	30 qm
439 1	Blumen, Pflanzen	135 qm
439 2	Tierbedarf	88 qm
439 6	Spielwaren, Sportartikel	50 qm
	<i>Summe:</i>	4.500 qm

Zusätzlich wurden die 405,03 qm Verkaufsflächen für Ladenflächen innerhalb des Mall-Bereiches und 505,38 qm Verkaufsflächen für Konzessionäre genehmigt.

Südlich grenzt im gleichen Gebäudekomplex – doch mit separatem Eingang – ein Spielwarenladen an, welcher in den 1980er Jahren genehmigt wurde. Genehmigt wurde seinerzeit der »Verkauf von Food- und Non Food Artikeln« für die Sortimente Spielwaren und Sportartikel (WZ-Gruppe 439\_6) auf einer Verkaufsfläche von 2.268 qm. Dabei handelt es sich um ein zentrenrelevantes Hauptsortiment.

Im südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Teilbereich der bestehenden Autobahn A 4 und der Zubringer zur Autobahn E314 nachrichtlich aufgenommen.

### 2.2.2 Bebauung

Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Nachdem die beiden Handelsbetriebe Metro und seinerzeit Globus (Vorgänger von Kaufland bis 2014) bereits in den 1960ern angesiedelt wurden, ist das Gewerbegebiet zunächst unter dem Namen »Kaninsberg« seit den 1980er Jahren gewachsen. Auch in den in den letzten 10 Jahren fanden v.a. mit dem Ausbau der Logistikhalle Willy-Brandt-Ring/Schumanstraße noch Erweiterungen statt.

Gewerbetypische Strukturen prägen folgendermaßen das Gebiet. Die Gebäudehöhen reichen bis zu etwa 14 m zuzüglich Dachaufbauten, häufig sind es geringere Höhen zwischen 7 m und 9 m. Die vorherrschende Dachform sind Flachdächer.

Insgesamt besteht ein städtebaulich heterogenes Erscheinungsbild. Große Kubaturen mit Gebäudelängen von 140 m bis zu 200 m liegen im nördlichen Bereich an der Schumanstraße (Logistikhalle, Großhandelsbetrieb, großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Südlich der Monnetstraße neh-

men die Gebäudedimensionen deutlich ab, im zentralen Bereich zwischen 20 m bis 80 m Gebäudelängen. Oft handelt es sich um schlichte Produktionshallen. Für Büro- oder Dienstleistungsgebäude wurden teils individuelle architektonische Formen gewählt.

Noch unbebaute Grundstücke zum Zeitpunkt Anfang 2024 befinden sich südlich der Carlo-Schmid-Straße (Flurstücke 1113, 1115, 1267; 2,2 ha) sowie zwischen Monnetstraße und Willy-Brandt-Ring (Flurstück 851; 0,7 ha und Flurstück 1161; 0,2 ha). Ergänzend verfügen einzelne Betriebe im Zentrum des Geltungsbereiches über noch unbebaute Erweiterungsflächen.

### 2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Schumanstraße, Monnetstraße, Willy-Brandt-Ring (Kreisstraße K30) und Carlo-Schmid-Straße in ost-westlicher Richtungsachse sowie über die Adenauerstraße, Sankt-Jobser-Straße und Willy-Brandt-Ring in nord-südlicher Richtungsachse. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes umfassen grundsätzlich je eine Fahrspur pro Richtung, wobei in Bereich der Knotenpunkte Willy-Brandt-Ring/Sankt-Jobser-Straße und Willy-Brandt-Ring/Adenauerstraße jeweils noch eine dritte Spur für Links-Abbiegespuren hinzukommt. Die Sankt-Jobser-Straße verläuft außerdem entlang des Großhandelsbetriebs dreispurig, sodass die Zufahrten zum Großhandel und den gegenüberliegenden Einzelhandelsbetrieben jeweils über gesonderte Abbiegespuren verfügen. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Schumanstraße und Adenauerstraße umfassen durchgehend drei Fahrspuren (eine je Fahrtrichtung sowie eine ergänzende Abbiegespur zu vorhandenen Zufahrten). Die Spurbreiten liegen meist zwischen 3,1 m bis 3,5 m.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine unmittelbare Anbindung über die Verlautenheidener Straße sowie die Marshallstraße an das südwestlich angrenzende Aachener Autobahnkreuz. Dort besteht Anschluss an die drei Autobahnen A4 (östlich in Richtung Köln sowie westlich in Richtung Niederlande), A44 (nördlich über Jülich in Richtung Mönchengladbach sowie südlich in Richtung Belgien) und A544 (in Richtung Stadt Aachen). Daher lässt sich die überregionale Anbindung als sehr gut bewerten.

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personenverkehr beschränkt sich auf den Busverkehr. Die Buslinien 1, 11, 21, 31, 220 E, V, WÜ1 und die Nachtbuslinie N9 fahren das Gewerbegebiet Aachener Kreuz an insgesamt zehn Bushaltestellen an. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen fünf dieser Bushaltestellen, welche von zwei bzw. drei Buslinien angefahren werden:

- Aachener Kreuz Ginsterweg (Linien 1, 31 und WÜ1),
- Aachener Kreuz Metro (Linien 1, 31 und WÜ1),
- Carlo-Schmid-Straße (Linien 1 und 31),
- Marshallstraße (Linien 1 und 31) und
- Straßenverkehrsamt (Linien 1 und 31).

Die Buslinie WÜ1 bietet eine Anbindung in Richtung Broichweiden und Würselen Zentrum bis hin nach Kohlscheid, die Linien 1 und 31 nach Aachen.

Die nordöstlich noch verbliebenen Bahngleise in Richtung Stolberg sind seit 2004 nicht mehr in Betrieb. Auch für den Güterverkehr besteht kein Schienenanschluss.

Das Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet ist teils durchschnittlich, teils ausbaufähig. Die Radwegführung verläuft an allen Straßen auf den Gehwegen, entweder als gemeinsamer Fuß- und Radweg oder durch farbliche Markierung parallellaufend. Entlang den angrenzenden Straßen Schumanstraße und Adenauerstraße liegen beidseitig getrennte Fuß- und Radwege (gemeinsam je rd. 3,0 m breit). Entlang des Willy-Brandt-Ring verläuft lediglich ein einseitiger Weg (rd. 2,5 m breit),

doch teils mit Abstand zur Fahrbahn. Die Monnetstraße besitzt beidseitig schmale Wege (je rd. 1,5 m breit). Entlang der Sankt-Jobser-Straße und der Carlo-Schmid-Straße liegen einseitige, teils nicht durchgängige Wege (rd. 1,5 – 2,0 m breit).

#### 2.2.4 Technische Infrastruktur

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, besteht auch das erforderliche Ver- und Entsorgungsnetz. Darüber hinaus bestehende Hauptversorgungsleitungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Vielzahl an unterirdischen Gasfernleitungen und einer Fernwärmeleitung verlaufen entlang des südlichen Stadtrandes und somit durch den Süden des Plangebietes. Zudem verlaufen eine Wassertransportleitung am nördlichen Rand des Plangebietes und eine weitere Leitungstrasse nördlich der Monnetstraße. Die ehemals entlang des südlichen Stadtrandes verlaufenden, oberirdischen Hochspannungsleitungen wurden inzwischen verlegt, sodass sie nun außerhalb des Plangebietes südlich der Autobahn A 4 verlaufen.

#### 2.2.5 Freiraum

Die öffentlichen Straßenräume innerhalb des Geltungsbereiches weisen insgesamt wenig bis keine Grünstrukturen auf. Ausnahmen sind eine Eschen-Allee entlang der Carlo-Schmid-Straße mit einem nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben sowie Grünstreifen entlang des Willy-Brandt-Rings und eine großzügige Grünfläche mit einigen großkronigen Laubbäumen und weiteren Gehölzen am Kreisverkehr des Willy-Brandt-Rings.

Auf den privaten Grundstücken sind die verbleibenden Freiflächen unterschiedlich gestaltet. Auffallend großflächig sind die Stellplatzanlagen der Handelsbetriebe. Da diese und einige weitere Betriebe schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 143 bestanden, wurden bestehende Auflagen zur Begrünung nicht umgesetzt. Daraus folgt ein sehr hoher Versiegelungsgrad im nordwestlichen Plangebiet. In Richtung Süden nimmt die Begrünung der Grundstücksränder und der Stellplatzanlagen bzw. die Bepflanzung mit Bäumen tendenziell zu.

Die noch gänzlich unbebauten Grundstücke sind mindestens als Rasenflächen begrünt, die Freifläche südlich der Carlo-Schmid-Straße wird sogar landwirtschaftlich genutzt.

#### 2.2.6 Umgebung

Rund um den Geltungsbereich liegen die weiteren Gewerbe- und Handelsnutzungen des Gewerbegebietes Aachener Kreuz. Im Norden, Osten und Süden schließen weitere gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkten auf IT, Logistik, aber auch Baugewerbe und Maschinenbau an. Darunter befinden sich mehrere traditionelle bzw. erfolgreiche Betriebe wie Saint-Gobain, LANCOM und NVIDIA. Auch ringsum wurden letzte gewerbliche Bauflächen noch nicht in Anspruch genommen. Im Nordwesten dominieren mehrere großflächige Möbelgeschäfte, darunter XXXLutz, sowie ein Baumarkt (Bauhaus). Bedeutende Neuansiedlungen 2024 in der unmittelbarer Nachbarschaft erfolgten durch den japanischen, weltweit tätigen Konzern Nichia und durch das Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.

Außerdem befinden sich östlich Infrastrukturen wie eine Umspannungsanlage und im weiteren Verlauf des Entwässerungsgrabens ein begrüntes Regenrückhaltebecken.

Im Süden und Westen grenzen an der Stadtgrenze die Autobahnen A 4 und A 44 an. Außerhalb des gesamten Gewerbegebietes grenzen nördlich Siedlungen an, zunächst als Mischgebiete, weiter nördlich als Wohngebiete. Entsprechend werden die Baustrukturen dort wesentlich kleinteiliger. Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an

### 3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist im August 2017 in Kraft getreten und dessen 1. Änderung ist im August 2019 in Kraft getreten. Dieser stellt Würselen als Mittelzentrum dar. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsraums sowie im südlichen Bereich zusätzlich innerhalb eines Gebietes für den Schutz des Wassers. Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze sind für das Bauleitplanverfahren relevant.

##### 3.1.1 Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

###### 6.3-1 Ziel: Flächenangebot

*»Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.«*

Die vorhandenen Gewerbegebiete sichern bereits im Bestand ein Flächenangebot für Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Festsetzung der bisherigen Sondergebiete im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO soll einen Beitrag zur Sicherung zusätzlicher geeigneter Gewerbeflächen und somit einen Beitrag zur Zielerreichung beitragen.

##### 3.1.2 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel

Die Ziele und Grundsätze 6.5 des LEP NRW für großflächigen Einzelhandel beziehen sich insbesondere auf die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (1. Einkaufszentren, 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit potenziell örtlich bis überörtlichen Auswirkungen sowie 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, welche im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die in Nr. 2 genannten Auswirkungen vergleichbar sind). Die beiden im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sollen im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Innerhalb von Gewerbegebieten sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Mittels einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den bestehenden großflächigen Einzelhandel (Einzelhandelsbetrieb Kaufland sowie Spielwarengeschäft) zugelassen, dass Erneuerungen oder Änderungen im Rahmen der bereits genehmigten Sortimente und Verkaufsflächen zulässig sind.

###### 6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*»Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.«*

Sowohl der Entwurf für den Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen (Stand 2021) als auch der bisher geltende Gebietsentwicklungsplan (2003) stellen das Plangebiet folgendermaßen dar: Das nordwestliche Plangebiet, wo die bisherigen Sondergebiete liegen, wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der übrige, größere Teil des Plangebietes östlich der Sankt-Jobser-Straße und südlich der beiden großflächigen Handels-Areale wird als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt (vgl. Kap. 5.1.1). Eine neue Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Planung steht dem Ziel somit nicht entgegen.

### 6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

*»Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 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.«*

Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, wäre eine Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dort heute nicht mehr erwünscht. Für die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Nordwesten des Geltungsbereiches ist auf Ziel 6.5-7 zu verweisen. Der Verbrauchermarkt Kaufland gewährleistet eine wohnortnahe Versorgung für die Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aacheener Ortsteil Verlautenheide und soll daher nicht aufgegeben werden. Damit das Ziel 6.5-2 zukünftig stärker im Plangebiet berücksichtigt wird, werden die bisherigen Sonstigen Sondergebiete nun als Gewerbegebiete festgesetzt – mit Ergänzung der erweiterten Bestandssicherung des Kauflands nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

### 6.5-3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

*»Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«*

Bei den Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im Nordwesten des Geltungsbereiches handelt es sich um bestehende Betriebe, welche vor vielen Jahren genehmigt wurden. Daher ist hierzu auf Ziel 6.5-7 zu verweisen. Die geplante Festsetzung von Gewerbegebieten wird zukünftige Ansiedlungen von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen, da die Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und Sonstigen Sondergebieten zulässig sind. Somit wird die Erreichung des Ziels 6.5-3 am Standort zukünftig gestärkt. Im Nordosten des Plangebietes wird den bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen mittels einer Festsetzung gemäß

§ 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz gewährt. Dieses wird lediglich die bestehenden Nutzungen sichern und somit keine neuen Beeinträchtigungen auslösen. Hierzu ist ebenfalls auf Ziel 6.5-7 zu verweisen.

#### 6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

*»Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.«*

Ein Sonstiges Sondergebiet für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb des Geltungsbereiches weder vorhanden noch zukünftig vorgesehen. Deshalb steht die Planung dem Grundsatz nicht entgegen.

#### 6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

*»Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.«*

Ein Sonstiges Sondergebiet für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist entsprechend dem Grundsatz 6.5-4 innerhalb des Geltungsbereiches weder vorhanden noch zukünftig vorgesehen. Demnach steht die Planung dem Grundsatz nicht entgegen.

#### 6.5-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

*»Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.«*

Der Geltungsbereich ist auch von diesem Grundsatz nicht betroffen, da keine Sonstigen Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen sind. Daher steht der Plan diesem Grundsatz nicht entgegen.

#### 6.5-7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

*»Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.  
Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.«*

Das Ziel 6.5-7 ist für die bisherigen Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im nordwestlichen Plangebiet relevant. Diese sollen zukünftig nicht mehr als Sondergebiete dargestellt werden. Dennoch verbleibt für den nordwestlichen Bereich – der Standort Kaufland mit Konzessionären sowie das Spielwarengeschäft – anhand der Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz. Diese Festsetzung soll den baulichen Bestandsschutz mit den genehmigten Nutzungen sichern. Entsprechend dem Ziel werden die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf den genehmigten Umfang begrenzt. Eine Änderung innerhalb der Frist von sieben Jahren ist nicht erfolgt. Eine Zulässigkeit zukünftiger Erweiterungen über den genehmigten Umfang an Verkaufsflächen hinaus wird nicht vorgesehen.

Insgesamt soll durch die Umwandlung der Sondergebiete zu Gewerbegebieten in Kombination mit der Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bezüglich der bestehenden Einzelhandelsbetriebe die Zielsetzung inhaltlich umgesetzt werden.

#### 6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

*»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.«*

Im westlichen Gewerbegebiet Aachener Kreuz besteht eine deutliche Einzelhandelsagglomeration im Bereich des ASB, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Zur Erreichung dieses Ziels besteht ein Planungserfordernis, welches eines der Gründe zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes darstellt. Das Ziel wird entsprechend bei der Aufstellung durch stärkere Beschränkungen zulässiger Einzelhandelsnutzungen und stärkere Förderung zukünftiger Gewerbenutzungen berücksichtigt.

#### 6.5-9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

*»Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.«*

Die Fortschreibung des Städtereionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) (Stadt + Handel 2019) für die Städtereion Aachen wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### 6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Ziel 6.5-10 ist nicht zutreffend.

#### Fazit

Hinsichtlich mehrerer der genannten landesplanerischen Ziele – insbesondere 6.5-2 und 6.5-8 – besteht ein Planungserfordernis, da die Sonstigen Sondergebiete für Handelsbetriebe mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Damit mitten im Gewerbegebiet langfristig gewerbliche Nutzungen die bestehenden Handelsbetriebe ablösen können, sollen die bisherigen Sondergebiete nun als Gewerbegebiete

festgesetzt werden. Die Steuerung des Einzelhandels soll über Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen vorgenommen werden.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Regierungsbezirk Köln, bisher der geltende Gebietsentwicklungsplan von 2003, wird derzeit bis voraussichtlich 2025 neu aufgestellt. Der vorliegende Regionalplanentwurf hat den Stand von Ende 2021.

Im Teilabschnitt Region Aachen wird der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gesamter östlicher und südwestlicher Bereich) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der nordwestliche Bereich westlich der Sankt-Jobser-Straße, in dem die beiden großflächigen Handels-Areale (Kaufland und Metro) angesiedelt sind, wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der südliche Bereich des GIB wird überlagert von der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des GIB Gewerbegebiete vor und im Bereich des ASB sowie in den Randbereichen verträgliche Gewerbegebiete (Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I bis IV gemäß Abstandserlass 2007). Die großflächigen Einzelhandelsnutzungen, für die erweiterter Bestandsschutz vorgesehen wird, liegen innerhalb des ASB. Darüber hinaus wird auch das bestehende Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Demnach stimmt das Planvorhaben mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

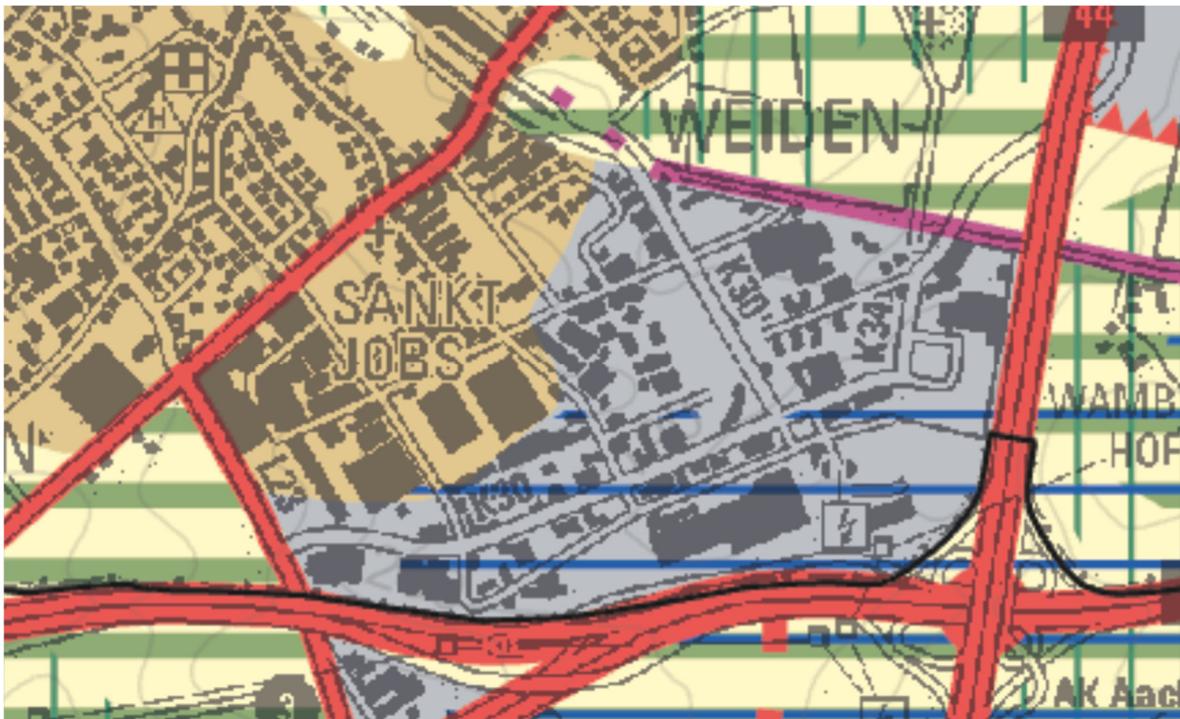


Abbildung 3: Regionalplan Köln, Blatt 08 - Entwurf (Stand: Dezember 2021)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Würselen, welcher seit dem 27.10.2012 wirksam ist, stellt den überwiegenden Bereich des Geltungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Ausnahme bilden die beiden Sonstigen Sondergebiete SO »SB-Warenhandel« und SO »Großhandel« südlich der Schumannstraße und östlich der Adenauerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich außerhalb der drei zentralen Versorgungsbereiche - dem Hauptzentrum in der Kernstadt Würselen sowie je einem Nebenzentren in Bardenberg und Broichweiden.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche der Haupt- und Nebensortimente der Sonstigen Sondergebiete wird jeweils folgendermaßen begrenzt:

- 7.800 qm innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »SB-Warenhandel« und
- 12.950 qm innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Großhandel«.

Die durch das Plangebiet verlaufende Kreisstraße Willy-Brandt-Ring (K 30) wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes schließt an die gewerbliche Baufläche eine Grünfläche, welche der Eingrünung der angrenzenden Autobahn A 4 dient, an.

Außerdem liegt der gesamte Bereich südlich der Monnetstraße bzw. südlich der Sonstigen Sondergebiete innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß Verordnung vom 11.03.1994.

Die geplante Umwandlung der bisherigen Sondergebiete in Gewerbegebiete erfordert eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 21. Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

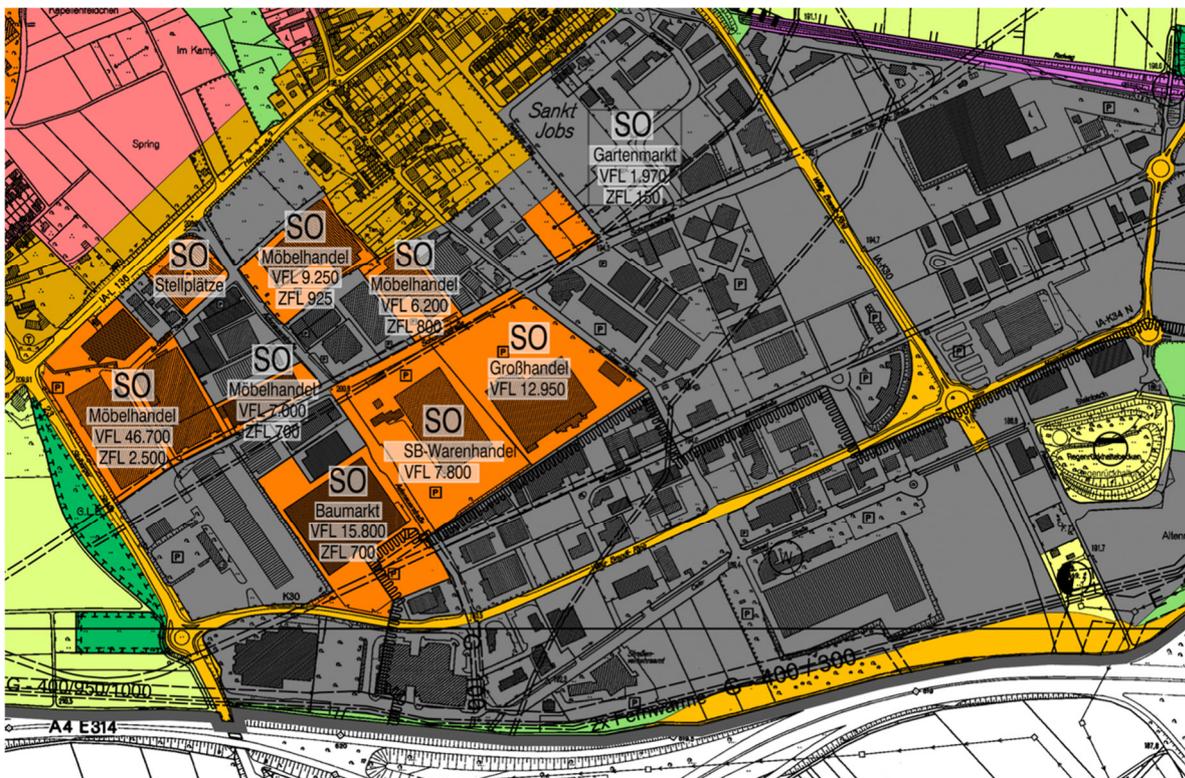


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen

Stadt Würselen (2023)

### 3.4 Bebauungsplan

Für das in Rede stehende Gebiet besteht bereits seit Jahrzehnten Planungsrecht. Für den Geltungsbereich gelten bisher mehrere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 143 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz«:

- Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gilt derzeit die rechtsverbindliche 2. Änderung aus dem Jahr 2005, welche für das gesamte Gewerbegebiet Aachener Kreuz erstellt wurde. In die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde auch die 5. Änderung aus dem Jahr 2003 übernommen.
- Für die Flurstücke 826 und 827 (Großhandel) gilt die 15. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2012.
- Für einen untergeordneten Teilbereich von nur rd. 500 qm innerhalb der Flurstücke 1263 und 1264 (Eingrünung sowie Verkehrsfläche im südlichen Bereich) gilt die 18. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2017.

Die bisher rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen setzen für das Plangebiet entsprechend den Abgrenzungen im Flächennutzungsplan Gewerbegebiete sowie Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Die Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 234 sind gemäß dem bestehenden Planungsrecht gegliedert und mit Nutzungsbeschränkungen konkretisiert. Einzelhandelsbetriebe mit »innenstadtrelevanten Hauptsortimenten« wurden ausgeschlossen. Dies gilt auch für Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe. Als innenstadtrelevante Sortimente zählen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, welche als Würseler Liste aus der Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses für Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 zusammengestellt wurden. Seitdem wurde die Würseler Liste noch geringfügig angepasst (ergänzt um pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel; reduziert um Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten). Aus zwei Gründen konnten Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden:

- wenn diese Sortimente aufgrund einer atypischen Sortimentsstruktur keiner innerstädtischen Integration bedürfen oder
- die Waren an der Stätte ihrer Neuherstellung verkauft werden und wenn die Verkaufsstelle dem Herstellerbetrieb räumlich und funktionell zu- und untergeordnet ist.

Für die Gewerbegebiete wurde eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8, ein Höchstmaß der Geschossflächenzahl von 2,0 und eine abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 200 m festgesetzt.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 6 »SB-Warenhandel« und SO 7 »Cash + Carry – Großhandel« wurden ebenfalls eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 200 m festgesetzt. Abweichend von den Gewerbegebieten wurden für die Sonstigen Sondergebiete festgesetzt:

Festsetzung	Maximale Geschossfläche	Gesamtverkaufsfläche (max.)
im SO 6 »SB-Warenhandel«	13.100 qm	7.800 qm
im SO 7 »Cash + Carry – Großhandel«	19.450 qm	12.950 qm

Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 »SB-Warenhandel« war bisher »Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel« zulässig. Die benannte Sortimentsgruppe basiert

auf der Systematik der Wirtschaftszweige von 1979. Zusätzlich sind gastronomische Dienstleistungen zulässig. Der Anteil des Sortimentes im Food-Bereich (WZ 431) wurde auf mindestens ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche festgesetzt. Das Sortiment der Gruppe WZ 439\_6 »Einzelhandel mit Spielwaren« wurde auf maximal 2.500 qm Verkaufsfläche begrenzt. Die Anteile der anderen Sortimente im Non-Food-Bereich (Gruppen WZ 432 - 439, ohne 439 8 und 439 6) wurden je Warengruppe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Im Bestand wurden rd. 5.400 qm Verkaufsflächen für Verbrauchermarkt und Konzessionsflächen sowie rd. 2.270 qm Verkaufsflächen für Einzelhandel mit Spielwaren genehmigt, sodass derzeit noch Erweiterungen um rd. 130 m zulässig wären.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 7 »Cash + Carry – Großhandel« wurde der Großhandel mit Waren aus dem Food-Bereich und dem Non-Food-Bereich zugelassen. Zusätzlich sind gastronomische Dienstleistungen zulässig.

Die im Plangebiet liegenden Straßen Sankt-Jobster-Straße, Monnetstraße, Willy-Brandt-Ring und Carlo-Schmid-Straße wie auch die angrenzenden Straßen Adenauerstraße und Schumannstraße sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Entwässerung über den Steinbach wird als Wasserflächen mit angrenzendem öffentlichem Grünstreifen gesichert, im Süden ist eine private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen unter anderem zur Grundstückserschließung, zum Lärmschutz und zur Begrünung getroffen.

Insgesamt bestehen im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen, insbesondere die Einzelhandelnutzungen, Anpassungsbedarfe an die aktuellen landesplanerischen Vorgaben. Da sich das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt befindet, ist der Umfang von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten stärker zu begrenzen. Stattdessen sollen vermehrt Möglichkeiten eröffnet werden, dass bestehende (Einzel)Handelsstandorte langfristig durch gewerbliche Nutzungen abgelöst werden können. Zusätzlich besteht für die bisherige Festsetzung einer baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze keine rechtliche Grundlage. Untergeordnet besteht außerdem ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen zur Begrünung an aktuelle Umweltstandards.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 234 werden der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143, 2. Änderung, der innerhalb des Geltungsbereiches des 234 liegt, die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 sowie der kleine Teilbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143, der innerhalb des Geltungsbereiches des 234 liegt, aufgehoben.

### 3.5 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans 1 »Herzogenrath – Würselen«. Die 3. Änderung des Landschaftsplans trifft jedoch weder in der Festsetzungskarte noch in der Entwicklungskarte Aussagen zum in Rede stehenden Plangebiet.

### 3.6 Sonstige Planungskonzepte

#### 3.6.1 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

Der Einzelhandelserlass NRW aus dem Jahr 2021 legt Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in Nordrhein-Westfalen fest. Er richtet sich mit zusätzlichen Hinweisen und Empfehlungen ergänzend zu der Landesentwicklungsplanung NRW an

die Regionalplanung, Bauleitplanung, die regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepte sowie im Einzelfall an die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Als städtebauliche und raumordnerische Ziele werden die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Daseinsvorsorge und zugleich die Identifikation von zentralen sowie erreichbaren Standorten für Einzelhandelsnutzungen verfolgt, damit die Attraktivität der Ortszentren gestärkt wird.

### 3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

#### Zentrenkonzept für die Stadt Würselen

Im Jahr 2016 wurde ein Zentrenkonzept für die Stadt Würselen erstellt (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Jedoch wurde das Konzept nicht von der Bezirksregierung genehmigt, lediglich die darin festgelegten drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Entsprechend wurden auch nur die zentralen Versorgungsbereiche vom Rat der Stadt Würselen 2017 beschlossen, nicht das Zentrenkonzept. Die Gründe gegen die damalige Genehmigung betreffen nicht die in Rede stehende Planung, sondern bezogen sich überwiegend auf nicht nachvollziehbare Aussagen (u.a. die Prognose der Kaufkraftbewegungen) bezüglich einer Erweiterung von zwei Discounter-Märkten (Am Alten Kaninsberg in rd. 600 m und rd. 800 m Entfernung vom Plangebiet). Obwohl das Zentrenkonzept nicht beschlossen wurde, werden die für das Plangebiet relevanten Inhalte nachfolgend zusammengefasst.

Wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu gehört auch ein gezielter Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebiete, welcher zugleich die Verfügbarkeit der Gewerbegebiete für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe stärkt.

Einen der Konzeptschwerpunkte bildet eine Auswirkungsanalyse für zu dem Zeitpunkt geplante Erweiterungsvorhaben am Standort Am Alten Kaninsberg vorgenommen – die zuvor genannte Erweiterung von zwei Discounter-Märkten. Daraus können jedoch keine unmittelbaren Folgerungen für das in Rede stehende Plangebiet abgeleitet werden, welche nicht bereits aus den übergeordneten Plänen bekannt wären.

Die wesentlichen Aussagen für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung werden durch ein Sortiments- und Standortkonzept getroffen. Als Sortimentskonzept wird die Würseler Sortimentsliste von 2015 im Zentrenkonzept nachrichtlich übernommen. Als Standortkonzept werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte in Kategorien unterteilt, wobei das Gewerbegebiet Aachener Kreuz als Sonderstandort eingestuft wird. Empfehlung für das Gewerbegebiet ist, dort bezüglich Einzelhandel vorrangig die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzusehen. Es soll eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Diese Empfehlung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Städteregionales Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT) – Fortschreibung 2019

Als interkommunale Abstimmungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsentwicklungen in der Städteregion Aachen dient die Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) von Dezember 2019 (Stadt + Handel).

Außerhalb von Haupt- und Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren ist die Fortschreibung des STRIKT relevant für alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Gesamtverkaufsfläche. Für diese Vorhaben wird aufgeschlüsselt, unter welchen Bedingungen ein regionaler Konsens

auf städtereignaler Ebene zu erwarten ist. Sowohl die Zulässigkeit der Vorhaben je nach Standort (zentraler Versorgungsbereich, allgemeiner Siedlungsbereich etc.) als auch die Einordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz bzw. Nahversorgungsrelevanz ist stark an den Zielen des LEP NRW 2017 orientiert. Folgende Prüfschemen für die Konsensfähigkeit werden vorgegeben.

Voraussetzungen zur Konsensfähigkeit für großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente):

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums
- Keine erheblichen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung
- Ausnahmsweise Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sofern das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung dient

Voraussetzungen zur Konsensfähigkeit für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:

- Lage in einem Haupt- oder Stadtteilzentrum
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums

Voraussetzungen zur Konsensfähigkeit für großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich
- Falls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente unter 10% (maximal 2.500 qm)
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune oder trotzdem eine Zustimmung des Arbeitskreises STRIKT

Grundsätzlich wurde die Einordnung des Plangebietes als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits im Zusammenhang mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vorgenommen (vgl. Kap. 3.1.2). Darüber hinaus bedeuten die Vorgaben des STRIKT für das Plangebiet die folgenden Schlussfolgerungen, welche im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Das STRIKT kann im Gegensatz zu den landesplanerischen Vorgaben auch innerhalb von Gewerbegebieten relevant sein, sofern es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung handelt.

- Ein großflächiges Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wäre unter den genannten Bedingungen nur zur wohnortnahen Versorgung konsensfähig. Eine gleichlautende Festsetzung ist jedoch nicht möglich. In den Gewerbegebieten werden Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.
- Im STRIKT ist festgelegt, dass ein Vorhaben mit weniger als 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zentrenrelevanter Betrieb zu bewerten ist. Somit wäre ein neuer Betrieb entsprechend dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nur rund 70-80 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zentrenrelevanter Betrieb einzuordnen und würde daher keine Genehmigung erhalten.
- Für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Plangebiet keine Konsensfähigkeit zu erwarten, da die Lage außerhalb eines Haupt- oder Stadtteilzentrums liegt. Aus dem Grund wird der Standort des großflächigen Spielwarengeschäftes südlich vom Verbrauchermarkt (Kaufland) als Gewerbegebiet festgesetzt, der Betrieb wird nur noch Bestandsschutz innerhalb der bereits genehmigten Umfangs an Sortimenten

und Verkaufsflächengrößen (§ 1 Abs. 10 BauNVO) erhalten. Ein großflächiges Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wäre nur innerhalb des ASB konsensfähig. Dabei wären die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Gleichlautende Festsetzungen sind für die Gewerbegebiete nicht möglich, da eine Ermächtigungsgrundlage fehlt. Die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, welche innerhalb der Gewerbegebiete nicht schon aus anderen Gründen ausgeschlossen wären, sind daher im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

In der Zusammenschau entsprechen die angestrebten Festsetzungen der Gewerbegebiete mit bestimmten Beschränkungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten den Vorgaben des STRIKT.

## 4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 4.1 Planungsziel

Das Gewerbegebiet »Aachener Kreuz« ist ein für Würselen und die StädteRegion Aachen bedeutender Wirtschaftsstandort. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 234 ist, das Gewerbegebiet in dem räumlichen Geltungsbereich auf seine Funktion als Gewerbegebiet zu konzentrieren und es mit Festsetzungen gemäß § 8 BauNVO als solches zu festigen und zu fördern. In dem Zusammenhang sollen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels erarbeitet werden, um insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW zu berücksichtigen. Konkret ist vor dem Hintergrund der Landesentwicklungsplanung zu verhindern, dass sich neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Kaufland weiterer, insbesondere innenstadtrelevanter Einzelhandel ansiedelt. Denn dieser würde die städtischen Versorgungszentren und die Nahversorgung gefährden und wäre mit den Zielen der Raumordnung unvereinbar. Dies bedeutet, dass schon im Bestand ein deutlich größerer Umfang an großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet und somit außerhalb der Stadtteilzentren Würselens vorhanden ist. Zukünftig sollen weder zusätzliche Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten noch solche Erweiterungen mehr zulässig sein.

Daher sollen im Rahmen der Festsetzungen für das Gewerbegebiet auch der Bestandsbetrieb sowie die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW berücksichtigt werden. Folglich geht mit dem Ziel der Gewerbegebietssicherung zugleich das Ziel einher, die Funktionen der städtischen Versorgungszentren zu bewahren.

Bezüglich des Einzelhandelsbetriebs Kaufland besteht aufgrund fehlender konkurrierender Vollsortimenter in der Umgebung eine Nahversorgungsfunktion (vgl. Kap. 2.2.1), die gesichert werden soll. Zu diesem Zweck werden zwei Varianten vorgestellt, aus denen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine Variante ausgewählt werden soll. Die vorliegende Begründung gehört zu Variante B: Der Standort soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden und zugleich über erweiterten Bestandsschutz anhand einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden, indem Erneuerungen oder Änderungen der genehmigten Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen insgesamt sowie je Sortimenten auf den bereits genehmigten Umfang begrenzt bleiben.

Im Zuge der Planung werden auch die Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung aktualisiert. Als Maßnahmen aus dem Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen von 2010 lassen sich insbesondere die Maßnahmen zur Festsetzung von Maßnahmen bezüglich erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung (BW-4 »Klimaschutz im Städtebau – Bebauungspläne«) und Einplanung von Dach- und Wandbegrünung (BW-5 »Architektur und Gebäudeplanung«) aufgreifen. Darüber hinaus wird eine ökologische Aufwertung des Bachlaufes Steinbach ermöglicht. Zusammengefasst werden die Festsetzungen an zeitgemäße Umweltstandards angepasst.

## 4.2 Städtebauliche Planungen

Da das Plangebiet wie auch das gesamte Gewerbegebiet zu rd. 90 % bebaut ist und abgesehen von vereinzelt Leerständen stetig genutzt wird, muss der Bestand entsprechend berücksichtigt werden.

Neubauten sind derzeit bis Aufhebung der Veränderungssperre nicht möglich. Zuletzt wurde die Bauvoranfrage für einen Lebensmitteldiscounter gestellt, welcher jedoch nicht den landesplanerischen Zielen entspricht (vgl. Kap. 1.1).

Bei der zukünftigen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes sollen aufgrund der Dringlichkeit für Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie zur Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes neue Festsetzungen ergänzt werden. Zum einen ist die bisher auch schon vorgegebene Begrünung zukünftig konsequenter umzusetzen, zusätzlich auf allen neuen Dachflächen. Zum anderen gelten neue Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie-Modulen. Insbesondere gelten die Vorgaben der Bauordnung, welche seit dem 06.06.2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert werden: Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) sind gemäß § 42a BauO NRW auf neu errichteten Dachflächen sowie gemäß § 48 Abs. 1a BauO NRW bei Errichtung einer Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge von Nichtwohngebäuden zu errichten. Darüber hinausgehend wird festgesetzt, dass auch geeignete Dachflächen von neu errichteten Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Dachbegrünungen sowie die Stärkung des Ausbaus von Solaranlagen sind Bestandteile von Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes (vgl. Kap. 4.1).

## 4.3 Wesentliche Auswirkungen

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des bestehenden Baurechts aufbaut und das Gewerbegebiet bereits seit Jahrzehnten genutzt wird, bleiben die wesentlichen Auswirkungen der Planaufstellung auf die nachfolgenden Themenfelder begrenzt. Bedingt durch die Festsetzungen wird weder neue Flächeninanspruchnahme noch zusätzlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens oder ein Anstieg der gesamten Schallemissionen verursacht.

### Umwandlung von Sonstigen Sondergebieten in Gewerbegebiete

Die bisherigen Sonstigen Sondergebiete SO 6 »SB-Warenhandel« und SO 7 »Cash + Carry – Großhandel« werden zugunsten von Gewerbegebieten umgewandelt. Durch den Entfall der Sonstigen Sondergebiete wird eine zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht mehr zulässig sein. Stattdessen werden dort die klassischen Gewerbenutzungen zulässig sein.

Abweichend davon verbleibt für den Verbrauchermarkt Kaufland sowie das Spielwarengeschäft innerhalb des Gewerbegebietes ein erweiterter Bestandsschutz, um die Nahversorgungsfunktion als Vollsortimenter für die umliegenden Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aachener Ortsteil Verlautenheide zu sichern. Erneuerungen, Änderungen und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden, genehmigten »SB Verbrauchermarkt mit Konzessionsflächen« werden auch zukünftig zulässig bleiben, jedoch nur innerhalb des bereits genehmigten Umfangs.

#### Steuerung des Einzelhandels

Damit die zulässigen Nutzungen im Plangebiet zukünftig den landesplanerischen Zielen gerecht werden, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen, sofern sie nicht im unmittelbaren, untergeordneten Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen. Die bisherige Regelung, dass innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe bei atypischer Sortimentsstruktur ausnahmsweise zulässig waren, entfällt. Dies wird zukünftig zur Folge haben, dass sich innenstadtrelevante Handelsbetriebe wieder stärker auf die Stadtteilzentren (zentralen Versorgungsbereiche) von Würselen und von Aachen konzentrieren. Diese wiederum werden durch die steigende Frequentierung gestärkt.

#### Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Die Begrünungsfestsetzungen des bestehenden Planungsrechts sollen hinsichtlich aktueller Anforderungen aktualisiert werden, u.a. werden bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume weitere klimaresiliente Arten ergänzt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus wird für neue Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Somit werden im Zuge der Bauleitplanung Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels verstärkt vorgesehen.

Für die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden und bei der Errichtung von Stellplatzanlagen mit über 35 Stellplätzen für Nichtwohngebäude gilt inzwischen gemäß Bauordnung NRW unabhängig von der Bauleitplanung eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen. Darauf wird in diesem Bebauungsplan verwiesen und darüber hinaus die Kombination mit Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Da die Pflicht für Solaranlagen der Stellplatzanlagen auch bereits mit den festgesetzten Baumpflanzungen als erfüllt gilt, wird zusätzlich eine Festsetzung zur Ausstattung geeigneter Dachflächen von Nebenanlagen sowie überdachter Stellplätze (Carports) aufgenommen. Folglich müssen ebenerdige Stellplätze nicht zwingend mit Solaranlagen überdacht werden, sondern sind nur mit Solaranlagen auszustatten, wenn sie ohnehin überdacht werden. Stattdessen steht die Begrünung mit Laubbäumen aus ökologischen und städtebaulichen Gründen im Vordergrund. Mit der Festsetzung der Photovoltaik-Pflicht für Dachflächen von Nebenanlagen und Carports wird am Standort die Nutzung erneuerbarer Energien vorangetrieben und die Unabhängigkeit von fossilen Energieressourcen erhöht. Hiermit werden auch explizit Klimaschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert.

Mit diesen Festsetzungen wird zwar – aus städtebaulichen Gründen – in bestehendes Baurecht eingegriffen, sodass die Grundstückseigentümer\*innen oder sonstige Nutzungsberechtigte bei baulichen Änderungen teilweise neue Auflagen erhalten; doch handelt es sich bei den Vorgaben um heutzutage nicht mehr verhandelbare Standards und zugleich um langfristige Investitionen in ein städtebaulich attraktiveres Gewerbegebiet. Nicht nur das Mikroklima des Plangebietes und somit auch die Arbeitsbedingungen, sondern auch das Image der Betriebe werden mit den ergänzten Vorgaben verbessert.

### Teilaufhebung des bestehenden Planungsrechts

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 234 werden der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143, 2. Änderung, die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 sowie der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143, 18. Änderung aufgehoben.

### Sonstiges

Die gesamten planbedingten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

## 5. Planinhalte - Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Gewerbegebiete

#### Gewerbegebiete

Zur Sicherung der Funktion des Gewerbegebietes werden als zulässige Art der baulichen Nutzung für alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete festgesetzt. Das künftige, festgesetzte Gewerbegebiet umfasst sowohl die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher festgesetzten, bestehenden Gewerbegebiete als auch die bisherigen Sonstigen Sondergebiete SO 6 »SB-Warenhandel« und SO 7 »Cash + Carry – Großhandel«. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wesentliche Auswirkungen dieser Festsetzung werden in Kap. 4.3 ausgeführt.

Allgemein zulässig sind alle in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, sofern sie mit den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind. Dies entspricht den bisher zulässigen Nutzungen in den bestehenden Gewerbegebieten und ermöglicht auch zukünftig diverse gewerbliche Ansiedlungen.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, sofern sie mit den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind.

- Zulässige Sortimente von Einzelhandelsbetrieben:

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten keine Einzelhandelsbetriebe zulässig, von denen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit dem Verkauf an letzte Verbraucher werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Grund dafür ist die landesplanerische Vorgabe für Gebiete außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zum Schutz der Stadt- und Stadtteilzentren sowie insbesondere der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche. Konkret relevant ist das Ziel 6.5-2 des LEP NRW, nach dem Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden sollen. Der Ausschluss folgt zugleich den Vorgaben des städteregionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind demnach zulässig, wenn von ihnen keine zuvor genannten wesentlichen Auswirkungen ausgehen. Diese dürfen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente mit deutlich untergeordneter Ergänzungsfunktion anbieten.

Großhandel zählt nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, wie u.a. im Einzelhandelserlass NRW 2021 klargestellt wird. Daher ist Großhandel wie der bestehende Großhandelsbetrieb Metro innerhalb der Gewerbegebiete zulässig und unterliegt nicht den Bestimmungen zum großflächigen Einzelhandel.

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit dem Verkauf an letzte Verbraucher besteht zukünftig lediglich passiver Bestandsschutz. Erneuerungen oder Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind. Eine Ausnahme bilden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den zeichnerisch festgesetzten Teilbereichen 1 bis 3 (vgl. Abschnitt »Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb der Teilbereiche 1 bis 3«).

- Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben unter den genannten Bedingungen. Dazu zählt etwa Einzelhandel von selbst hergestellten Produkten im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem und weiterverarbeitendem Gewerbe.

Die Beschränkung auf die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben dient der Sicherstellung, dass die jeweils vorgesehenen einschränkenden Bedingungen eingehalten werden. Demnach sollen entsprechende Betriebe nur dann zugelassen werden, wenn davon auszugehen ist, dass eine bauliche Unterordnung der Verkaufsstelle (in Grundfläche und Baumasse) zum zugehörigen Betrieb gegeben ist und dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder zumindest in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht.

Als Bestandteil der Prüfung der Zulässigkeit von Betrieben durch die Bauaufsicht empfiehlt sich, einen maximalen Anteil der Verkaufsflächen an den Betriebsflächen des gesamten Betriebes zu definieren, der nicht überschritten werden sollte. So kann etwa bei einer Verkaufsfläche von unter 20 % der genehmigten Geschossfläche von einer Unterordnung ausgegangen werden. Zusätzlich kann im Rahmen der Genehmigung auch eine Deckelung der maximal zulässigen Verkaufsfläche insgesamt geprüft werden. Dabei kann angenommen werden, dass Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren und Nahversorgungsanlagen haben können und somit ausgeschlossen werden sollten. Da die Entscheidung der konkreten Betrachtung im Einzelfall unterliegt, empfiehlt es sich diese Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Mit der Festsetzung des sogenannten »Handwerkerprivilegs« werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

- Betriebsbereiche bzw. Anlagen der 12. BImSchV:

Die in § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO genannten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen,

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss soll der Schutz zulässigen schutzwürdigen Nutzungen in und um das Plangebiet wie der Betriebswohnungen sowie der Büro- und Verwaltungsbetriebe sichergestellt werden.

- Vergnügungsstätten:

Außerdem werden zukünftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um den Gesamtstandort vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hintergrund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist die seit vielen Jahren bestehende Zielsetzung, keine weiteren Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet mehr zulassen zu wollen. Bereits im Jahr 2010 wurde die 14. Änderung des Bebauungsplans 143 mit der Zielsetzung beschlossen, Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten auszuschließen. Der Plan sollte aufgestellt werden, um eine fortschreitende Konzentration von Spielhallen und Erotikcenter zu verhindern. Die Bestandsdichte im Gewerbegebiet Aachener Kreuz war so hoch, dass weitere Verdichtungen einen sogenannten Trading-Down-Effekt verursachen würden und das Gewerbegebiet in seiner eigentlichen Zielsetzung gefährdet wäre. Der Begriff »Trading-Down« bezeichnet eine Niveauabsenkung, die durch Verdrängung von vorhandenen hochwertigen Nutzungen entsteht. Dieser kann sich beispielsweise durch die Außenwirkung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außen- darstellung beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit konkret von Spielhallen wurde im Oktober 2011 durch Beschluss eines Spielhallenkonzeptes für die Stadt Würselen geregelt. Zu Beginn des Jahres 2010 hatte Würselen in der Region den höchsten Anteil an Geldspielautomaten in Bezug auf die Einwohnerzahl. Dem Spielhallenkonzept zufolge werden Spielhallen außerhalb von Misch- und Dorfgebieten sowie Kerngebieten nicht mehr zugelassen, insbesondere auch nicht im Gewerbegebiet Aachener Kreuz.

Obwohl das 14. Änderungsverfahren des Bebauungsplans seinerzeit nicht abgeschlossen wurde, sollten Bauanfragen zu Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokalen etc. auf Grund des zu befürchtenden Trading-Down-Effektes versagt werden. Damit das städtebauliche Ziel der Sicherung attraktiver Gewerbegrundstücke weiterverfolgt werden kann, wird die Errichtung neuer Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Dies gilt neben den Spiel- und Automatenhallen bzw. Spielcasinos auch für Wettbüros, Nachtlokalen, Varietés, Tanzbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows, da von ihnen entsprechende Niveauabsenkungen ausgehen können.

#### Gliederung der Gewerbegebiete

Die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes wird wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in erster Linie über nutzungsbezogene Gliederungen der Gewerbegebiete erfüllt. Diese Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird über die Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007 – erreicht. Hiermit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der nördlich liegenden Mischgebiete beeinträchtigt wird. Die Fortführung der bestehenden Gliederung stellt demnach keine neue Einschränkung ein, sondern sichert bestehende Lösungen für Schutzansprüche wie den Schallschutz durch die vorgeschriebenen Abstände.

Das festgesetzte Gewerbegebiet GE 1 überplant die ehemaligen Sonstigen Sondergebiete SO 6 »SB-Warenhandel« und SO 7 »Cash + Carry – Großhandel«. Gemäß dem Abstandserlass 2007 sind in dem Gebiet die Abstandsklassen I bis VI unzulässig, da die Distanz zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu gering wäre. Die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE 1 entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den Gewerbegebieten GE 2 des Bebauungsplans Nr. 143.

Die festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den bisherigen Gewerbegebieten GE 3 des Bebauungsplans Nr. 143 und die festgesetzten Gewerbegebiete GE 3 den bisherigen Gewerbegebieten GE 4.

### Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb des Flurstücks 783, Teilbereiche 1 bis 3

Der vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kaufland) und dessen Konzessionsflächen sowie der angrenzende vorhandene großflächige Spielwarenladen sind grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Zu deren erweitertem Bestandsschutz wird die Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO genutzt. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 10 BauNVO sind hier aus folgenden Gründen gegeben. Erstens kommt es gemäß § 1 Abs. 10 S. 1 BauNVO darauf an, dass das Vorhaben nach den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans unzulässig wäre. Dies trifft zu, da die beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe bei Festsetzung eines Gewerbegebietes unzulässig wären. Zweitens muss gemäß § 1 Abs. 10 S. 3 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Gemessen an dem räumlichen Umgriff der Gewerbegebietesfestsetzung insgesamt und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Plangebiet ansonsten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe (mit einer weiteren Ausnahme des Karnevalsbetriebes) vorhanden sind, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen auch mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Bereich der Einzelhandelsnutzungen gewahrt.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 bleiben die beiden genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Kaufland und der Spielwarenladen Smyths Toys; Grundstück der Gemarkung Broich Weiden, Flur 83, Flurstück 783) weiterhin zulässig. Konkret werden die Teilbereiche 1 bis 3 anhand der dort jeweils genehmigten Sortimente differenziert.

Außerdem sind die Erneuerung der Gebäude und Anlagen des Einzelhandelsbetriebes sowie die Erweiterung der Anlagen des Einzelhandelsbetriebes unter der Voraussetzung, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine Erweiterung der Verkaufsflächen nicht vorliegen, zulässig.

Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Durch die in Rede stehende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und dessen Konzessionären ein erweiterter Bestandsschutz zugesichert und eine gewisse Flexibilität zur Entwicklung am existierenden Standort eingeräumt. Grund ist insbesondere die Nahversorgungsfunktion, die der Betrieb Kaufland als einziger Vollsortimenter im Umkreis von 1,7 km für die umliegenden Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aachener Ortsteil Verlautenheide übernimmt. Insgesamt tritt der Betrieb jedoch in Konkurrenz zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen im Zentrum Würselen und in Broichweiden. Deshalb wird eine weitere Erhöhung der Verkaufsflächen für die Zukunft nicht zugelassen.

Vorteil der Festsetzung ist, dass die vorhandenen Betriebe einerseits bauplanungsrechtlich abgesichert werden und andererseits dem Eigentümer darüber hinaus auch alle sonstigen Nutzungsoptionen der Gewerbegebietsfestsetzung offen stehen.

Da der Einzelhandelsbetrieb im Bestand vorzufinden ist und die bestehende Genehmigung seit rd. 10 Jahren gilt bzw. das Grundstück bereits seit rd. 40 Jahren ein großflächiger Einzelhandelsstandort ist (ehemals Globus), ist davon auszugehen, dass infolge der Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelsstrukturen verursacht werden.

*Teilfläche 1:*

Innerhalb der Teilfläche 1 besteht der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kaufland). Genehmigt wurde ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen von 4.486,26 qm, welche nicht überschritten werden darf. Erneuerung der Gebäude und Anlagen sowie Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 143 (inklusive der 5. Änderung) sowie die Baugenehmigung des Kauflands aus dem Jahr 2014 basieren auf der Systematik der Wirtschaftszweige von 1979. Daher werden die Sortimentsgruppen entsprechend der Genehmigung aufgeführt.

*Teilfläche 2:*

Angrenzend an Teilfläche 1 schließt sich Teilfläche 2 an. Dort befinden sich im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Mall-/Ladenflächen sowie Verkaufsflächen für Konzessionäre (vgl. Kap. 2.2.1). Die genehmigte Verkaufsfläche von 969,74 qm darf nicht überschritten werden. Eigenständige Ladeneinheiten dürfen eine Verkaufsfläche von max. 100 qm aufweisen.

*Die exakte Lage der Abgrenzung zwischen den beiden Teilflächen 1 und 2 ist im Weiteren noch zu prüfen.*

*Teilfläche 3:*

Innerhalb des südlichen Teilbereichs von dem bisherigen Sonstigen Sondergebiet SO 6 »SB-Warenhandel« liegt das bestehende Spielwarengeschäft mit Baugenehmigung aus den 1980er Jahren, ebenfalls innerhalb Flur 83, Flurstück 783. Genehmigt wurde seinerzeit der »Verkauf von Food- und Non Food Artikeln« für die Sortimente Spielwaren und Sportartikel (WZ-Gruppe 439\_6). Die genehmigte Verkaufsfläche von 2.268 qm darf nicht überschritten werden. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind. Im Vergleich zu dem angrenzenden Verbrauchermarkt erfüllt das Spielwarengeschäft keine Nahversorgungsfunktion, sondern bietet ausschließlich zentrenrelevante Sortimente. Daher fällt die Neuerrichtung solcher Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Gewerbegebiet unter die zukünftig nicht mehr zulässigen Betriebe (vgl. Kap. 3.1.2).

Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb des Flurstücks 844

Innerhalb des Flurstücks 844 im Bereich Sankt-Jobser-Straße/Schumanstraße besteht Karnevalswierts, ein Betrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit und Festartikeln. Wie in Kap. 2.2.1 erläutert, besteht ein bedeutendes Interesse am Erhalt des Betriebes als regionaler Anlaufpunkt für den Brauchtum des Karnevals. Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet ist der Standort für den Betrieb gut geeignet, weil insbesondere während der Hochsaison des Karnevals ein sehr starkes Verkehrsaufkommen besteht. Dieses Verkehrsaufkommen sowie der Flächenbedarf könnten in den Stadtteilzentren Würselens nicht untergebracht werden.

Jedoch entspricht der Vertrieb der Karnevalskostüme nicht den vorgesehenen Festsetzungen für die Gewerbegebiete, da die Sortimente überwiegend zu Bekleidung und somit zu zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden. Für den Betrieb innerhalb des Flurstücks 844 wird ebenfalls eine Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO genutzt.

Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 10 BauNVO sind hier aus folgenden Gründen gegeben. Erstens wäre der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb nach den Festsetzungen des Gewerbegebietes unzulässig (§ 1 Abs. 10 S. 1 BauNVO). Zweitens muss gemäß § 1 Abs. 10 S. 3 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Gemessen an dem räumlichen Umgriff der Gewerbegebietsfestsetzung insgesamt und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Plangebiet ansonsten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe (mit einer weiteren Ausnahme des Verbrauchermarktes Kaufland) vorhanden sind, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen auch mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Bereich der Einzelhandelsnutzungen gewahrt.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2.1 bleiben die genehmigten Nutzungen des Betriebs zur Herstellung und zum Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit und Festartikeln weiterhin zulässig. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind. Dabei darf die genehmigte Verkaufsfläche von 1.038,89 qm nicht überschritten werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 19 Abs. 3 BauNVO definiert dabei näher, welche Flächen maßgebend sind. Der Wert gibt dabei an, wie viel vom Hundert der jeweiligen Grundstücksflächen der Gewerbegebiete jeweils überbaut werden dürfen. Die Festsetzung stellt ein wesentliches Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades dar. Der übrige Anteil der jeweiligen Grundstücksflächen ist zu begrünen, damit ein gewisser ökologischer Ausgleich für die bauliche Dichte auf jeder Grundstücksfläche gesichert wird.

Die GRZ von 0,8 in den Gewerbegebieten bedeutet, dass 80 % der Grundstücksflächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Überschreitungen darüber hinaus sind nicht zulässig. Die GRZ von 0,8 für die Gewerbegebiete entspricht sowohl dem bisherigen Planungsrecht als auch dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

### 5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sichern grundsätzlich, dass gewerbetypische Baukörper zugelassen werden können und sich zugleich in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild einfügen. Durch die Festsetzungen wird ausreichend Flexibilität für zukünftige Entwicklungen gewährt. Die bereits vorhandenen Gebäude stehen unter Bestandsschutz, auch wenn sie von der neuen Festsetzung abweichen.

Da inzwischen der überwiegende Anteil an Gebäuden mit Flachdächern errichtet wird, sollen die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen vereinfacht und auf die bisherige Unterscheidung zwischen First- und Traufhöhen verzichtet werden. Darüber hinaus soll die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen - derzeit beträgt sie bei III Geschossen 10,5 m und ausnahmsweise 14 m - neu definiert werden. Die nun maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Großteil des Geltungsbereiches (innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 3.1) auf 18,0 m festgesetzt und ermöglicht so eine effizientere Flächennutzung, um mögliche Bedarfe für neue Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden. In den an die Autobahn A4 grenzenden Baugebieten - die Gewerbegebiete GE 2.2 und GE 3.2 südlich der Carlo-Schmid-Straße - wird eine maximale Höhe von 25,0 m zugelassen. Somit wird eine Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen aufsteigend von Nord nach Süd ermöglicht. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 4 sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Stattdessen wird mit der Option höherer Gebäudehöhen der mögliche Lärmschutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn verbessert.

Der Bezugspunkt für die zulässigen Höhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, welche in der zugehörigen Adresse genannt ist. Anhand der Adresse lässt sich die zugehörige Erschließungsstraße eindeutig zuordnen.

Die Mindesthöhe an den zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gerichteten Fassaden wird auf 8,5 m festgesetzt, damit eine effiziente Flächennutzung erzielt wird. Im Sinne des Ziels einer sparsamen Flächeninanspruchnahme (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll erreicht werden, dass nach Möglichkeit mindestens im vorderen Bereich der Grundstücke mehrere Geschosse vorgesehen werden.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet, damit diese bestmöglich ausgerichtet werden können und deren Errichtung nicht durch Genehmigungsaufgaben bezüglich der Höhe erschwert werden.

Die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW sind einzuhalten.

### 5.2.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die untergeordneten Bauteile kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Diese untergeordneten Bauteile sollen von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses mindestens um das Maß abgerückt werden, wie die Anlagen hoch sind. Hierdurch wird verhindert, dass sie im öffentlichen Straßenraum oder für die Gestalt des Gewerbegebietes ein erhöhtes Störpotenzial auslösen. Die Festsetzung dient dazu, der Bauaufsicht einen angemessenen Rahmen für notwendige Abwägungsentscheidungen vorzugeben.

## 5.3 Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die bisher geltende abweichende Bauweise – die offene Bauweise mit maximal zulässiger Gebäudelänge von 200 m – wird beibehalten, da bereits solche Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches realisiert wurden: Im Bestand sind maximale Gebäudelängen von rd. 200 m (an der Monnetstraße), rd. 170 m (ebenfalls an der Monnetstraße) und rd. 160 m (an der Schumanstraße) vorzufinden. Die Festsetzung sichert diese Gebäude planungsrechtlich ab, ermöglicht aber auch zukünftig entsprechende Neubauten.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO in der Planzeichnung begrenzt. Sie entsprechen überwiegend den bereits im Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den angrenzenden Nutzungen, Freihaltung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Freihaltung der Grünstreifen parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden diese großzügig im Sinne von flexiblen Baummöglichkeiten festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen betragen meist 5 m. Auch zum Entwässerungskanal nördlich der Carlo-Schmid-Straße wird der Abstand von 5 m beibehalten. Abweichend davon betragen die Abstände zur Kreisstraße Willy-Brandt-Ring 10 m.

#### 5.5 Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung übernommen. Die Straßen sind im Bestand bereits vollständig ausgebaut.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Geh- und Radwege, Unterhaltung« wird aus der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 übernommen. Im Zuge des 18. Änderungsverfahrens wurde aufgrund des angrenzenden Ausbaus der Autobahn A 4 an das östliche Ende des Weges die Verkehrsfläche so verbreitert, dass der Bau einer Wendeanlage ermöglicht wird.

##### Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen wird mit der Festsetzung gesichert, dass für jedes Grundstück eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in der erforderlichen Breite gemäß der »Richtlinie der Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf« der FGSV in der aktuellen Fassung zulässig ist. Die Zufahrten erfolgen über die festgesetzten privaten Grünstreifen. Die maximale Breite für die Zufahrt ist somit in bedarfsgerechter Größe festgelegt. Zugleich werden sowohl weitere Versiegelungen der Grünstreifen als auch nicht erforderliche Beeinträchtigungen des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum verhindert.

### Überörtlicher Straßenverkehrsfläche (Autobahn)

Die Fläche des Autobahnkreuzes »Aachener Kreuz« (A4 und Zubringer E314) auf Seite des Stadtgebietes Würselen wird nachrichtlich übernommen und entsprechend der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die in den 2010er Jahren erfolgte Erweiterung des Autobahnkreuzes ist abgeschlossen; somit ist die Autobahn innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgebaut.

## 5.6 Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen »Steinbach mit Grünstreifen« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nördlich der Carlo-Schmid-Straße wurden aus den im Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung festgesetzten öffentlichen Grünflächen »Böschung Steinbach« und den Wasserflächen/Graben zusammengeführt. Damit bleibt die bestehende Entwässerung der umliegenden Grundstücksflächen weiterhin gesichert. Der Steinbach sammelt das anfallende Niederschlagswasser, führt in östliche Richtung über ein Regenrückhaltebecken und mündet südlich der A4 in den Saubach. Mit der Zusammenführung der Wasser- und Grünflächen soll ermöglicht werden, dass der lineare Verlauf des Entwässerungsgrabens »Steinbach« zukünftig zu einem naturfreundlicheren Gewässerverlauf umgestaltet werden kann. In Kombination mit Anlage neuer Uferstrukturen wird ein Beitrag zur Renaturierung des Baches ermöglicht. Bei zukünftig häufiger auftretenden Starkregenereignissen wird nach einer solchen Umgestaltung der Wasserabfluss verlangsamt. Daraus folgt eine Verringerung der Abflussspitzen und somit eine Entlastung für den weiteren Verlauf des Saubaches. Zugleich bieten strukturreichere Gewässer einer größeren Anzahl an Insekten und Amphibien Lebensräume.

Die private Grünfläche »Eingrünung« im Süden des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus dem Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung übernommen, doch entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 143, 18. Änderung begrenzt.

Neu festgesetzt werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Grünstreifen« zwischen den Gewerbegebieten und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Sie ersetzen die bisher festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung als Teil der Gewerbegebiete. Damit wird die Absicht zur Begrünung des Gewerbegebietes forciert. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen wurden bereits innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung als Teil der Gewerbegebiete ausgeschlossen und sind nun innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche erst recht nicht zulässig.

## 5.7 Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die außerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Würselen ausgewiesen.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 1« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der ENWOR oder deren Rechtsnachfolger belastet (Wassertransportleitung). Das Leitungsrecht »L 1« zu Gunsten der ENWOR wird aus den Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung übernommen und sichert die bestehende Wassertransportleitung.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 2« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Das Leitungsrecht »L 2« sichert die bestehende Wassertransportleitung. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 143, 2. Änderung bestand das Leitungsrecht zu Gunsten der Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf bzw. die Fernleitungs- und Betriebsgesellschaft in Bonn.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 3« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet (Hochspannungsleitungen, Gasfernleitungen und Fernwärmeleitung). Das Leitungsrecht »L 3« sichert die bestehenden Hochspannungsleitungen, Gasfernleitungen und Fernwärmeleitung. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 143, 2. Änderung bestand das Leitungsrecht zu Gunsten der RWE-Energie AG (Hochspannungsleitungen), Ruhrgas AG bzw. PLE, Thyssengas AG bzw. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, TENP GmbH, Wingas GmbH (Gasfernleitungen) und RWE Rheinbraun AG bzw. RWE Energie (Fernwärmeleitung).

*Wird ggf. im weiteren Verfahren aktualisiert.*

## 5.8 Photovoltaik-Anlagen auf Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die nutzbaren Dachflächen von neu errichteten Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Von den nutzbaren Dachflächen von Nebenanlagen und von überdachten Stellplätzen (Carports) sind ausgenommen:

- Dachflächen mit einer Größe unter 50 qm,
- konstruktiv ungeeignete Dachflächen,
- Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteile wie z.B. Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden,
- Dachflächen für andere Nutzungszwecke z.B. für Belichtungszwecke,
- Dachflächen von Behelfsbauten sowie
- Einzelfälle, in denen die Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren technisch unmöglich ist.

Die Ausstattung der Dachflächen von neu errichteten Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Photovoltaik- oder Solarwärme-Anlagen ergibt sich aus Aspekten des Klimaschutzes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Verpflichtung entspricht auch der Maßnahme im Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen von 2010 (Maßnahme BW-4 »Klimaschutz im Städtebau – Bebauungspläne«). Somit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt.

Die Festsetzung ergänzt die neuen Pflichten für Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) aus der Bauordnung NRW. Die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren wird gemäß § 42a der aktuellen Fassung (19.06.2024) der Bauordnung NRW auf

nutzbaren Dachflächen von Nichtwohngebäuden mit Bauantrag nach dem 01.01.2024 erforderlich. Ab dem 01.01.2025 wird dies auch für Wohngebäude verpflichtend. Die Bauordnung NRW enthält außerdem gemäß § 48 Abs. 1a die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) bei Errichtung von für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dienen. Die beiden Vorgaben der Bauordnung werden seit dem 06.06.2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert.

Die Verordnung sieht auch Befreiungen von der Pflicht für Solaranlagen vor. Gemäß § 7 Abs. 4 SAN-VO NRW gilt die PV-Pflicht für die Neuerrichtung einer Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Nichtwohngebäude (§ 6 Abs. 1 SAN-VO NRW) als erfüllt, wenn alternativ je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten wird, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Da solche Baumpflanzungen bereits festgesetzt werden, ergibt sich allein aus der BauO NRW i.V.m. der SAN-VO NRW noch kein Erfordernis für Solaranlagen auf den Stellplatzanlagen. Die in Rede stehende Festsetzung ergänzt somit, dass über die BauO NRW hinaus auch neu errichtete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ausgestattet werden müssen. Dies gilt für mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen, von denen die o.g. nicht nutzbaren Flächen ausgenommen sind.

Dem Solarpotenzialkataster der StädteRegion Aachen zufolge sind alle großen Dachflächen der Bestandsgebäude im Plangebiet für Photovoltaikanlagen gut geeignet, sodass auch bei den zukünftigen Neubauten eine gute Eignung zu erwarten ist. Starke Verschattungen der noch unbebauten Grundstücke sind ebenfalls nicht festzustellen.

## 5.9 Lärmschutzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

*Für die Entwurfsfassung wird eine neue schallgutachterliche Stellungnahme mit Empfehlungen für baulichen Schallschutz aufbauend auf einer aktuellen Verkehrszählung erstellt werden. Eine ganztägige Verkehrszählung mit differenzierter Erfassung der Leicht- und Schwerverkehre entlang aller öffentlichen Straßen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet ist bereits erfolgt. Da im Bestand bereits die meisten Grundstücke genutzt werden, wird zukünftig kein wesentlich steigendes Verkehrsaufkommen erwartet. Es wird geprüft, ob und wo ein geringfügiger Aufschlag zu ergänzen ist, um auch mögliche zukünftige Nutzungen der letzten noch unbebauten Flurstücke bzw. mögliche Nutzungsverdichtungen zu berücksichtigen. Aus dem zu ermittelnden Verkehrsaufkommen werden anschließend die verkehrsbedingten Schallemissionen berechnet. Gegebenenfalls abzuleitende Maßnahmen für den Lärmschutz werden ergänzt, sobald die schalltechnische Auswertung vorliegt.*

## 5.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

#### 5.10.1 Baumpflanzungen in Gewerbegebieten

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe) anzupflanzen ist, besteht grundsätzlich auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung. Die Pflanzliste A ist unter Abschnitt 5.10.5 aufgelistet. Bestehende Bäume werden angerechnet. Wächst der Baum nicht an, ist er spätestens in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Baumpflanzungen erfüllen umfangreiche ökologische Funktionen wie die Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes und Lebensraum für Insekten und Vögel, klimatische Funktionen wie Verschattung, Verdunstung und Luftreinigung und werten das Ortsbild auf. Die Vorgaben für Ersatzpflanzungen entsprechen denen der Baumschutzsatzung von der Stadt Würselen vom 11. Oktober 2002 (Stand März 2023).

Die Baumpflanzungen sollen zunächst in einem Mindestabstand von 7 m innerhalb der gut geeigneten Grünstreifen erfolgen und die übrigen Bäume innerhalb der Gewerbegebiete. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 müssen 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben, sodass auch innerhalb der Gewerbegebiete ausreichend gute Bodenverhältnisse zur Anpflanzung der Bäume bestehen.

#### 5.10.2 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind aus den bestehenden Planungsrecht übernommen, wobei diese zuvor als Teil der Gewerbegebiete und nun als Grünflächen festgesetzt werden. Die Pflanzlisten A, B und C sind in den Abschnitten 5.10.5 bis 5.10.7 aufgelistet. Die Baumpflanzungen umfassen mindestens die festgesetzten Bäume je 500 qm Grundstücksfläche gemäß Festsetzung Nr. 5.10.1. Die Strauchpflanzungen ergeben sich mindestens aus dem erwarteten Bedarf an Grundstückseinfriedungen, welche zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nur in Kombination mit einer heckenartigen Bepflanzung zulässig ist (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.11.2). Die verbleibenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, das bedeutet unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Die gärtnerisch angelegten Grünflächen können beispielsweise durch Pflanzung von Stauden, Bodendeckern oder insektenfreundlichen Blühwiesen umgesetzt werden. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für die erforderlichen Grundstückszufahrten.

Die zuvor genannten positiven Effekte von Bäumen für Ökologie, Mikroklima und das Ortsbild treffen zusätzlich auch auf die Pflanzungen von Sträuchern und gärtnerisch angelegten Grünflächen zu.

#### 5.10.3 Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei Errichtung je 5 angefangener Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste A (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen ist, besteht auch grundsätzlich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan. Bei oberirdischen, ebenerdigen Stellplatzanlagen ohne Überdachung sind die Anpflanzungen im unmittelbaren Bereich der Stellplatzanlagen umzusetzen. Städtebauliches Ziel ist es, dass die versiegelten Stellplatzflächen

gleichmäßig begrünt werden. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind die Anpflanzungen innerhalb des Grundstücks umzusetzen, möglichst im räumlichen Zusammenhang. Die Pflanzliste A ist unter Abschnitt 5.10.5 aufgelistet. Wie zuvor begründet, erfüllen Bäume zahlreiche ökologische, klimatische und städtebauliche Funktionen. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der angepflanzten Bäume im Bereich von versiegelten Stellplatzanlagen sind für die dauerhafte Sicherung des Erhalts der Anpflanzungen zu verstehen.

#### 5.10.4 Begrünung von Dachflächen

Die Dächer aller neu errichteten oder erweiterten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind in Kombination mit den gemäß § 42a BauO NRW vorgeschriebenen Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzügen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden. Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten und jährlich von unerwünschtem Aufwuchs zu befreien.

Die Festsetzung – ebenfalls im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – erfolgt unter anderem vor dem Hintergrund, dass im Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen von 2010 als Maßnahme BW-5 »Architektur und Gebäudeplanung« auch Klimaanpassungsmaßnahmen inklusive der Einplanung von Dachbegrünung enthalten sind.

Dachbegrünungen haben u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Besonders bei Starkregenereignissen tritt eine Retentionswirkung ein. Die mindestens extensive Begrünung erfüllt aus diesen Gründen eine lokale Funktion zur Klimafolgenanpassung.

Die Dachbegrünung muss bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 12 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen. Zum dauerhaften Erhalt sind jeweils die erforderliche Substrathöhe sowie eine standortgerechte Vegetation vorzusehen.

Die Kombination von Dachbegrünung und Aufbauten von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen führt sogar zu Synergieeffekten. Es wurde etwa nachgewiesen, dass die Begrünung aufgrund der Kühleffekte den Wirkungsgrad der Module erhöht (vgl. Bundesministerium Verkehr, Innovation und Technologie 2019).

#### 5.10.5 Pflanzliste für Bäume (Pflanzliste A)

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung der Arten gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.

Die festgesetzten Laubbaumarten sind für den Standort Würselen in mittleren Höhenlagen geeignet sowie überwiegend heimische oder dennoch klimaresiliente Arten. Bei Pflanzung klimaresilienter Arten, welche Hitze und Trockenheit vergleichsweise gut vertragen, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass bei der erwarteten Zunahme von extremen Wettersituationen die Pflanzungen diese

Bedingungen überdauern können. Die bisher geltende Pflanzliste wurde zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Vermeidung der Pflanzung von krankheitsanfälligen Arten (Eschentriebsterben) aktualisiert.

Bei der Angabe des Stammumfangs handelt es sich um Mindestwerte von 16 – 18 cm adäquat den Forderungen der städtischen Baumschutzsatzung. In der Größe kann eine optimale Anpassung an den Untergrund erfolgen. Auch Stämme mit Umfang von ca. 18 – 20 cm sind gut geeignet. Bei größeren Stammumfängen häufen sich bei geringer Pflegeintensität Probleme beim Anwachsen. Die moderaten Kosten für die jüngeren Bäume sollen dazu motivieren, dass hochwertigere Arten gewählt werden.

Die festgesetzte Umsetzung der Richtlinien für Baumpflanzungen und Bauwerksbegrünungen der FLL in Bezug auf Planung, Pflanzung und Pflege sichern gute Anpflanzvoraussetzungen und Schutz zum langfristigen Erhalt. Die Richtlinien der FLL zu Baumpflanzungen und Bauwerksbegrünungen sind zu den Öffnungszeiten des Rathauses im Planungsamt der Stadtverwaltung Würselen einsehbar.

#### 5.10.6 Pflanzliste für freiwachsende Hecken (Pflanzliste B)

Es sind Heister oder Sträucher von heimischen Hecken und Feldgehölzen, mindestens 2 x verpflanzt, wurzelnackt zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Strauch oder Heister pro qm. Zu den heimischen Sträuchern die in der Pflanzliste B aufgelisteten Arten.

Die Auswahl der Heister und Sträucher für freiwachsende Hecken umfasst heimische Arten, welche für den Standort Würselen in mittleren Höhenlagen geeignet sind. Die Liste entspricht bis auf punktuelle Anpassungen überwiegend der bereits bestehenden Pflanzliste für Sträucher im Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung. Die maximale Höhe der Hecken ist entsprechend den weiteren Vorgaben dieses Bebauungsplans einzuhalten.

#### 5.10.7 Pflanzliste für Schnitthecken (Pflanzliste C)

Pro laufendem Meter Hecke sind mindestens drei Sträucher gemäß Pflanzliste C, mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen zu setzen.

Für die Pflanzung von Schnitthecken wurde die Auswahl geeigneter, heimischer Sträucher konkretisiert. Im Vergleich zu der Pflanzliste für freiwachsende Sträucher sind für Schnitthecken mindestens drei Sträucher pro Meter zu setzen. Die maximale Höhe der Hecken ist entsprechend den weiteren Vorgaben dieses Bebauungsplans einzuhalten.

### 5.11 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

#### 5.11.1 Werbeanlagen

##### Stätte der Leistung

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn

sie einem einheitlich gestalteten und abgestimmten Wegweisungssystem für das gesamte Gewerbegebiet dienen.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

#### Zulässiges Maß von Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 16,00 m nicht überschreiten, dabei liegt der Bezugspunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Adresse).

### 5.11.2 Einfriedungen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« sind Einfriedungen nur durch heckenartige Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig innerhalb der Gewerbegebiete zusätzlich auch andere Einfriedungen (etwa Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete sind nur in Kombination mit heckenartige Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B zulässig und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt für die zulässigen Höhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Adresse).

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« ist die Errichtung von Werbeanlagen und Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind heckenartige Bepflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste C bis zu einer Höhe von 1,0 m.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

#### Wasserschutzgebiet

Die Grenzen des Wasserschutzgebietes Reichswald werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei allen Bauvorhaben in diesem Bereich ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Die Verbote und Genehmigungspflichten sind einzuhalten.

#### Schutzstreifen Autobahn

Der 40 m Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Autobahn) und der 100 m Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Autobahn) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachrichtliche Darstellung der 40 m-Zone, die gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wurde infolge des Ausbaus der Autobahn A 4 verschoben. Aufgrund der Zusagen des Landesbetriebs Straßenbau hat dies jedoch keine Auswirkungen auf die vor dem Umbau des Autobahnkreuzes vorhandenen Baurechte, so dass die neue 40 m - Zone das Baufenster überlagert. Gemäß § 9 Abs. 9 FStrG wäre der Landesbetrieb andernfalls entschädigungspflichtig für entgangene Baurechte. Das gilt auch für die übrige Nutzung des

Gewerbegrundstückes hinsichtlich von Feuerwehrumfahrten, notwendige Stellplätze, Lagerflächen etc., also für Vorhaben, die zur Nutzung des Gewerbegrundstückes außerhalb des Baufensters erforderlich sind. An den Gebäuden sind jedoch die sonstigen Bestimmungen, wie Blendschutz, Verbot von Außenwerbung etc. einzuhalten.

Auch die 100 m-Zone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, in der vor der Erteilung einer Baugenehmigung der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen ist, wurde verschoben und nachrichtlich dargestellt. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist bei allen Vorhaben - auch den genehmigungsfreien - innerhalb der 40 m und 100 m-Zone zu beteiligen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet besteht bereits ein Ver- und Entsorgungsnetz für die Bestandsnutzungen. An die bestehenden Leitungen kann für die noch ungenutzten Grundstücke angeschlossen werden.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung wurde vorgesehen, dass innerhalb des Gewerbegebietes Aachener Kreuz die Niederschlagsabwässer dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden.

Die Begrünung der Dachflächen zukünftiger Gebäude wird den abzuleitenden Anteil des Niederschlagswassers im Vergleich zu nicht begrünten Dächern deutlich reduzieren.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8. Altlasten

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen hatte zum Stand der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans die folgenden Verdachtsflächen innerhalb des in Rede stehenden Plangebietes registriert:

- Kataster-Nr. 5102-1061: Altstandort Sankt-Jobser-Str. 47, Spedition, Betriebszeitraum seit mindestens 1972.
- Kataster-Nr. 5102-1067: Altstandort Schumanstr. 16-18, Textilveredlung, Betriebszeitraum seit mindestens 1992.
- Kataster-Nr. 5102-1068: Altstandort Schumanstr. 14a, Güter-Nah- und -Fernverkehr, KFZ-Karosseriebau, Betriebszeitraum seit mindestens 1982.

Bei den Verdachtsflächen kann es sich entweder um Altlasten oder um schädliche Bodenveränderungen handeln. Geplante Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind zur Stellungnahme dem Umweltamt der Städteregion Aachen vorzulegen.

*Wird ggf. im weiteren Verfahren aktualisiert.*

## 9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Fläche	Rechtskräftiger Bebauungsplan 143, 2., 15. + 18. Änderung (Bestand)	Vorentwurf Bebauungs- plan Nr. 234 (Planung)
	<i>Variante B</i>	
<b>Geltungsbereich (Summe)</b>	<b>446.466 qm</b>	<b>446.466 qm</b>
Gewerbegebiete	309.300 qm	359.383 qm
Sonstige Sondergebiete	79.453 qm	0 qm
Straßenverkehrsflächen	40.146 qm	40.146 qm
Geh- und Radwege, Unterhaltung	1.037 qm	1.037 qm
Öffentliche Grünflächen	2.441 qm	6.360 qm
Private Grünflächen »Eingrünung«	3.989 qm	3.989 qm
Private Grünflächen »Grünstreifen«	-	29.370 qm
Wasserflächen	3.919 qm	0 qm
Autobahn (nachrichtlich)	6.181 qm	6.181 qm
Grundflächenzahl Gewerbegebiete	GRZ 0,8	GRZ 0,8
Grundflächenzahl Sondergebiete	GRZ 0,8	/

Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Bearbeitet für die Stadt Würselen  
Dortmund, im November 2024

## Anhang

### Würselener Liste (2015):

#### Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**  
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1<sup>1</sup>) Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2) Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- **Kunst, Antiquitäten**  
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21) Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1) Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- **Baby-, Kinderartikel**  
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**  
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**  
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2)  
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6)  
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1)
- **Foto, Optik**  
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3)  
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe**  
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41)  
nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33)  
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4)  
Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7)  
Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60)  
Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- **Musikalienhandel**  
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- **Uhren, Schmuck**  
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- **Spielwaren, Sportartikel**  
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6)  
Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- **Blumen**  
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- **Fahrräder und –zubehör**  
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)
- **Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel**  
Apotheken (WZ-52.31.0)  
Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 52.32.0)

**Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)**

- **Lebensmittel, Getränke**  
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- **Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren**  
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)  
Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2)  
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

<sup>1</sup>WZ-Nummern nach „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2003