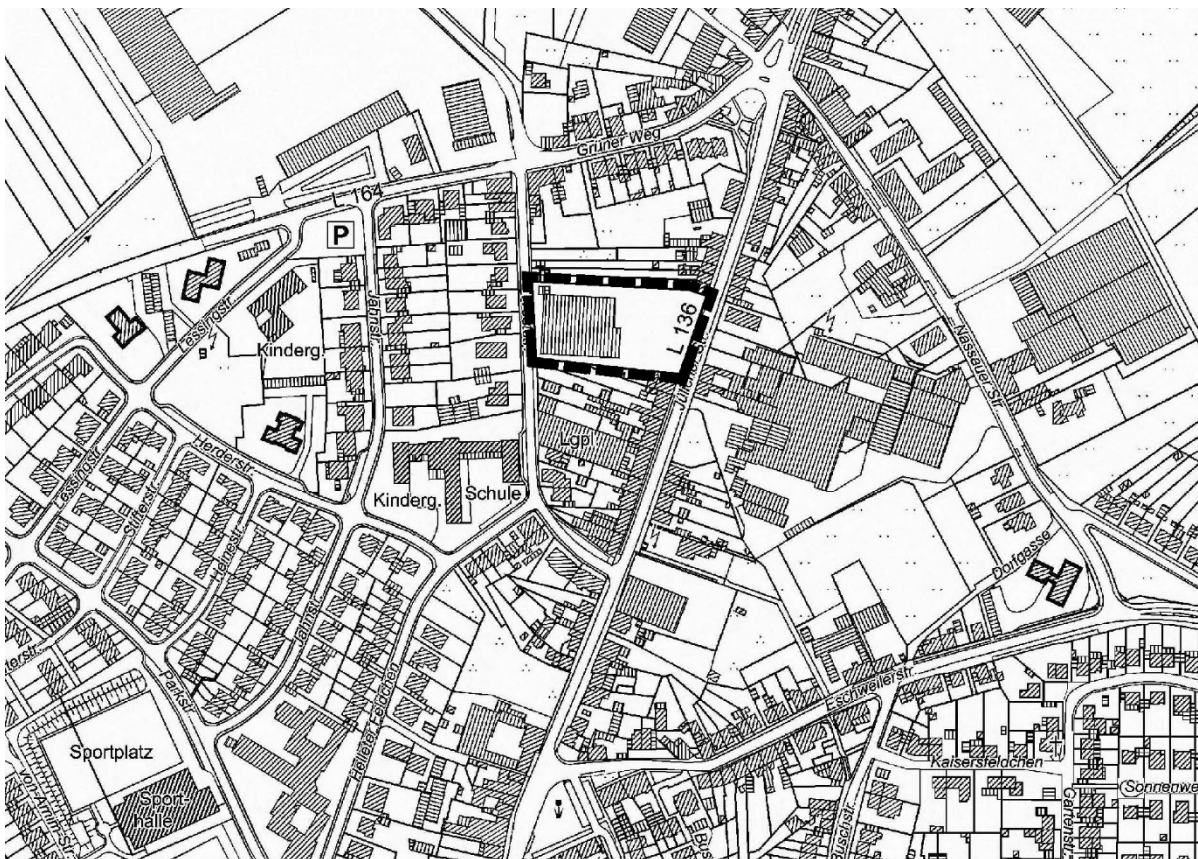




# STADT WÜRSELEN

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans 'Jülicher Straße – Weststraße'

### Begründung zum Entwurf



Stand November 2023

## Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

<b>1. Anlass der Planung und Verfahrensstand</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Städtebauliche Situation</b> .....	<b>1</b>
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs .....	1
2.2 Derzeitige Nutzung und Erschließung.....	2
<b>3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
3.1 Bundesraumordnungsplan.....	3
3.2 Landesentwicklungsplan.....	3
3.3 Regionalplan.....	4
3.4 Flächennutzungsplan.....	4
3.5 Bebauungsplan.....	6
3.6 Landschaftsplan .....	6
<b>4. Ziele und Zwecke der 18. Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>6</b>
5.1 Verkaufsfläche.....	7
5.2 Zentrenrelevanz.....	7
5.3 Städteregionales Einzelhandelskonzept .....	9
5.4 Ziele des Landesentwicklungsplanes und Fazit .....	10
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Kosten für die Stadt</b> .....	<b>12</b>

### Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	2
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen 2012 – Auszug .....	5
Abbildung 3: Einzugsbereich von 700 m um den REWE-Markt Broichweiden.....	8
Abbildung 4: Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsmärkten .....	10

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensstand**

Der Betreiber des REWE-Marktes in Würselen-Broichweiden beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Marktes an der Jülicher Straße, der aktuell über eine Verkaufsfläche von 1.366 m<sup>2</sup> (ohne Backshop und Windfang) verfügt. Um eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 144 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, soll auf dem ca. 0,56 ha großen Grundstück ein kleiner eingeschossiger Anbau realisiert werden.

Planungsrechtlich ist der Einzelhandelsmarkt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 'Jülicher Straße – Weststraße' aus dem Jahr 2007 als Sondergebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen als Sondergebiet mit Angabe der zulässigen Verkaufsfläche dargestellt. Für eine Erweiterung des bestehenden Marktes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine 1. Änderung des Bebauungsplans zu schaffen.

Zugleich ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Ziel der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Verkaufsflächenobergrenze neu zu bestimmen und so die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 199 planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.08.2022 im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Würselen am 03.02.2023 in der Zeit vom 06.02.2023 bis zum 21.02.2023.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs**

Das ca. 0,56 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Broichweiden der Stadt Würselen, zwischen Jülicher Straße im Osten und der Weststraße im Westen. Es umfasst das Flurstück 553 aus Flur 30, Gemarkung Broichweiden.





sichtigt. Die verkehrliche Erschließung wird vorrangig über die ehemalige Betriebszufahrt an der Jülicher Straße gegenüber der Zufahrt zum REWE-Markt erfolgen.

Die Weststraße zeigt ein sehr heterogenes Straßenbild mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und kleinere Betriebe). Ein Metallbaubetrieb mit eingeschossigen Gewerbehallen liegt ca. 25 m südlich des Plangebiets unmittelbar an der Weststraße

### **3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Bundesraumordnungsplan**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des seit dem 01.09.2021 gültigen länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sowie Bereiche mit Hochwassergefahr sind innerhalb und im Umfeld des Änderungsbereichs nicht ausgewiesen.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Im Plangebiet liegen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) weist potenzielle Gefährdungen des Plangebietes aus. Bei seltenen oder extremen Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass die Stellplätze, die Bereiche der Anlieferung sowie der Fußweg in Richtung Weststraße bis zu einer Höhe von 25 cm und mehr überflutet werden. Dies ist unabhängig von der Planänderung

#### **3.2 Landesentwicklungsplan**

Der am 8. Februar 2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan (LEP) wurde mit Beschluss des Landtags vom 12.07.2019 geändert und ist am 06. August 2019 in Kraft getreten.

Die Stadt Würselen ist in der zentralörtlichen Gliederung des LEP NRW als Mittelzentrum festgelegt. In der StädteRegion Aachen sind die südlich angrenzende Stadt Aachen als Oberzentrum und die Städte Baesweiler, Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau als Mittelzentrum sowie die Gemeinden Roetgen und Simmerath als Grundzentrum eingestuft.

Der LEP steuert über 7 Ziele und 3 Grundsätze die Standorte des großflächigen Einzelhandels. Diese betreffen insbesondere die Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente, die Zulassung von Nahversorgern außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die Beschränkung von Randsortimenten für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die Überplanung von Bestandsimmobilien sowie die Vermeidung schädlicher Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben. Stets zentrenrelevant sind die in der Anlage 1 zu Ziel 6.5-2 genannten Sortimente, da sie in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen.

Da das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs und innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- **6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**  
*"Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. [...]"*
- **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 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen [...] dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). [...]"*
- **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."*
- **6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**  
*"Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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."*
- **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO**  
*"[...] sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der [entsprechenden] Festlegungen entsprechen [...]"*

### 3.3 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

### 3.4 Flächennutzungsplan

#### Plangebiet

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen ist das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelfachmarkt' sowie der maximalen Verkaufsfläche von 1.366 m<sup>2</sup> dargestellt. Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche sind zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituationen und sonstige Einzelhandelsstrukturen die zulässigen Kernsortimente auf die Warengruppen



- Nahrungs- und Genussmittel,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege und Drogerieartikel sowie
- Tafel-, Küchen- und Haushaltsgeräte

beschränkt. Der Anteil der Randsortimente (sogenannte Aktionsware etc.) muss unter 20 % liegen.

Diese Darstellung erfolgte mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplans, die mit Schreiben vom 19.02.2008 von der Bezirksregierung Köln genehmigt und in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2012 übernommen wurde.

Die Ortsmitte Broichweidens entlang der Jülicher Straße ist mit der Funktion 'zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgung' (ZVB-N) überlagert. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des ZVB-N.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Landeplatzes Merzbrück.

### Umgebung

Nach Süden sowie nördlich der Jülicher Straße schließt gemischte Baufläche an. Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Kinkartz ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt – hier ist auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine Änderung parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 beabsichtigt.

Die Flächen westlich der Weststraße sowie nördlich des Plangebiets entlang der Weststraße sind als Wohnbaufläche dargestellt.

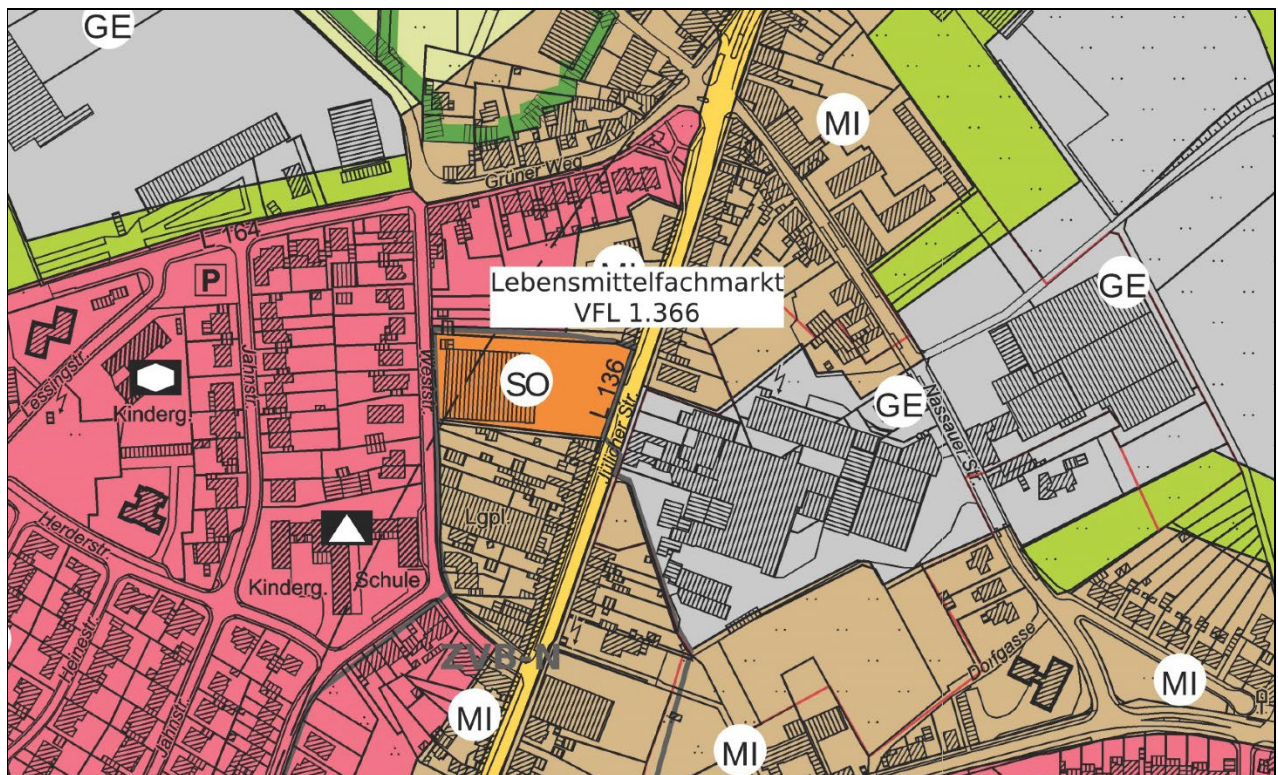


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen 2012 – Auszug  
Stadt Würselen

### 3.5 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebiets gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 29.02.2008 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199. Dieser setzt im gesamten Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelfachmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO' fest. Für den Lebensmittelvollsortimenter ist eine max. Verkaufsflächengröße von 1.366 m<sup>2</sup> sowie ein Imbiss / Café von max. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt und die Warengruppen gemäß den Angaben im Flächennutzungsplan beschränkt.

Darüber hinaus bestehen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Ausnutzung des Grundstückes und zur Eingrünung. Im Bereich Bardenberg, Duffesheider Weg, ist eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 199 durchgeführt.

Für die Umgebung des Plangebietes liegen keine Bebauungspläne vor. Die Flächenrevitalisierung des ehemaligen Kinkartz-Geländes (Lambertz-Quartier) erfolgt über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 230. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

### 3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

## 4. Ziele und Zwecke der 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Würselen, dem konkreten Erweiterungsbedarf eines ansässigen Lebensmittelmarktes gerecht zu werden. Dies dient der Sicherung einer sehr gut angenommenen, attraktiven Versorgung des Stadtteils Broichweiden mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs.

Ziel der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb eines bestehenden Sondergebietes.

Mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs soll die vorhandene Infrastruktur genutzt werden und die Verlagerung des Betriebs an einen neu zu erschließenden Standort im Freiraum vermieden werden. Die Anlieferung wird – wie bereits bisher – von der Jülicher Straße aus erfolgen. Zugleich dient die Erweiterung der Verkaufsfläche und damit die qualitative Aufwertung des Standorts der dauerhaften Sicherung der wirtschaftlichen Existenz des Betriebs und letztendlich auch der Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Die Umsetzung wird im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 durchgeführt.

## 5. Wesentliche Auswirkungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird nur die Verkaufsfläche vergrößert. Ansonsten werden die Darstellung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet sowie die bisher zulässigen Warengruppen und ihre prozentuale Beschränkung unverändert beibehalten.



## 5.1 Verkaufsfläche

Die bisher zulässige maximale Verkaufsfläche von 1.366 m<sup>2</sup> (ohne Imbiss / Café / Backshop und Windfang) wird um rund 144 m<sup>2</sup> auf 1.510 m<sup>2</sup> um rund 10 % erweitert. Dafür wird der Getränkeverkauf in den bisherigen Lagerraum und das Lager in den neuen Anbau verlegt.

Die bisher zulässigen Warengruppen und ihre prozentuale Beschränkung werden unverändert beibehalten. Auch der Imbiss / Café bzw. Backshop sowie der Windfang im Eingangsbereich bleiben als Nutzung unverändert zulässig.

Sie werden wie bisher dem Verkaufsraum nicht zugerechnet.

## 5.2 Zentrenrelevanz

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplans 2007 befanden sich in Broichweiden zwei Lebensmitteldiscounter am nördlichen Ende der Ortsmitte und an der südlichen Grenze der Ortsmitte. Im Jahr 2022 existiert nur noch der Discounter an der Jülicher Straße gegenüber der Einmündung der Weststraße. Dieser verfügt über eine Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> und zählt demnach nicht zu den großflächigen Betrieben. Mit der Änderung des Einzelhandelserlasses NRW im Januar 2022 ist diesem Betreiber eine Aufstockung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> ohne Änderung des Flächennutzungsplans und ohne Beteiligung der Bezirksregierung möglich.

Da der Lebensmitteldiscounter nur ein eingeschränktes Sortiment bietet, besteht seit Jahren keine Konkurrenz zu dem Vollsortimenter, der insbesondere auch ein größeres Angebot an Frischesortimenten bereitstellt. Von einer Verdrängung des vorhandenen Discounters ist auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters nicht auszugehen.

Während der Online-Handel im Bereich der Lebensmittelwarenhandels bis zum Jahr 2020 noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile hatte, änderte sich dies mit Beginn der Corona-Pandemie.

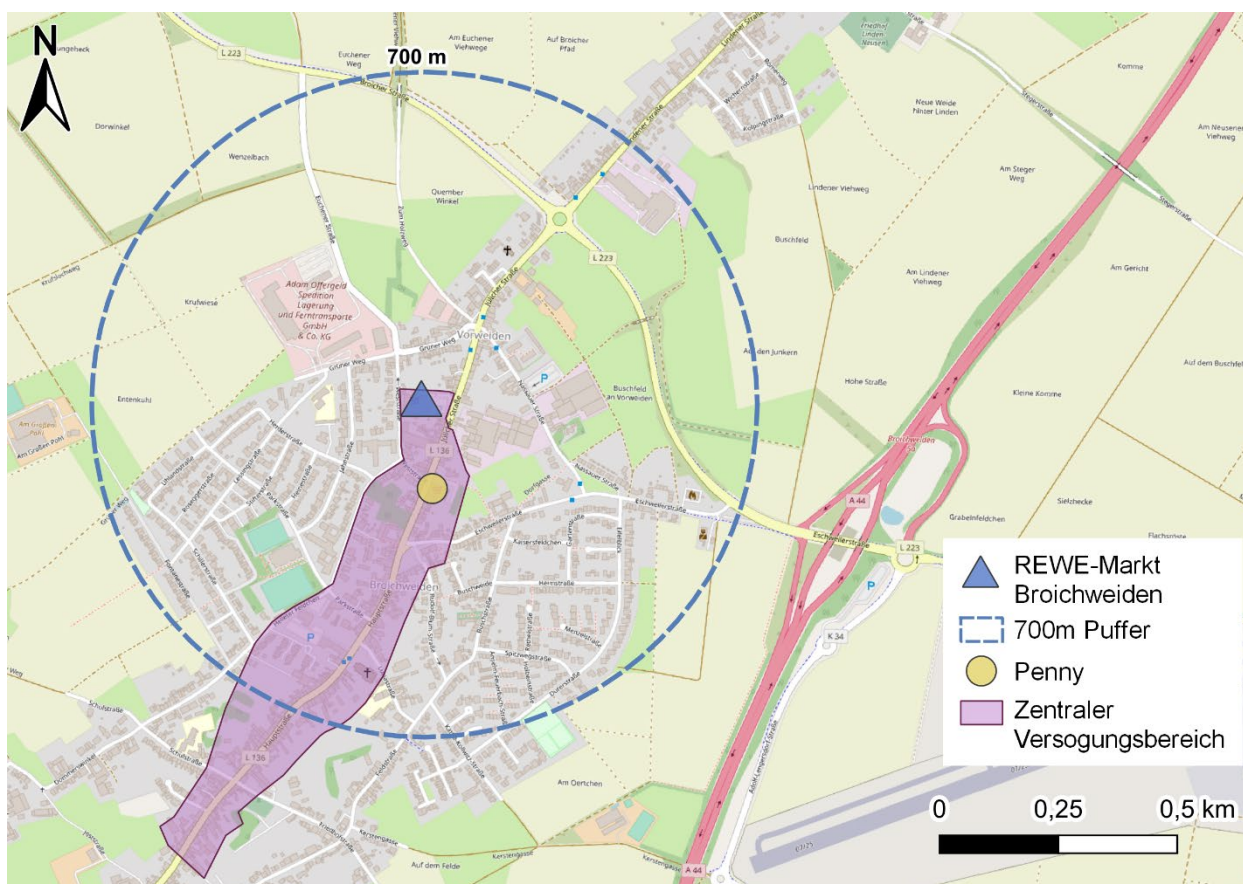


Abbildung 3: Einzugsbereich von 700 m um den REWE-Markt Broichweiden  
Darstellung BKR Aachen

Würselen zählt im März 2023 39.663 Einwohner. Bei einer Größe des Stadtgebiets von 34,38 km<sup>2</sup> ergibt dies eine Dichte von 1.154 EW/km<sup>2</sup>. Im Stadtteil Broichweiden leben rund 10.000 Einwohner bei einer Dichte von rund 560 EW/km<sup>2</sup>.

Im Jahr 2003 betrug die Einwohnerzahl im fußläufig zu bewältigenden 700 m-Radius ca. 3.450 Einwohner. Im gesamten Einzugsbereich Broichweiden zwischen K 30 und dem Kreisverkehr an der Lindener Straße wurden ca. 5.580 Einwohner und zusätzlich in Linden-Neusen und Euchen ca. 2.285 Einwohner als potenzielle Kunden zu Grunde gelegt.

Zum 31.12.2019 wohnten im Stadtteil Broichweiden zwischen Schulstraße / Friedhofstraße und dem Kreisverkehr an der Lindener Straße 3.910 Einwohner (*BKR AACHEN, ENTWICKLUNGSPLAN BROICHWEIDEN, 2022*). Auch wenn diese Grenze zur Ermittlung der Einwohnerzahl in einer Entfernung von 900 m zum Plangebiet liegt, entspricht dieser Raum im Wesentlichen dem damals zu Grunde gelegten Einzugsbereich mit 3.450 Einwohnern, da die großen Wohngebiete im 700 m-Radius liegen und nur wenige weitere Wohngebäude südlich anschließen.

Aktuelle Angaben zur Einwohnerzahl des südlicheren und entfernteren Einzugsbereichs von Wersch bis zur K 30 sowie Linden-Neusen und Euchen liegen nicht vor. Da es hier jedoch keine stadtentwicklungsrelevanten Veränderungen gegeben hat, ist von vergleichbaren Zahlen auszugehen. Insofern kann die damalige Annahme zur Bevölkerungssituation im Einzugsbereich des Marktes auf die heutige Situation übertragen werden.

Im Einzugsbereich des REWE-Marktes sind derzeit drei größere Entwicklungsmaßnahmen in Planung, die mit voraussichtlich über 1.000 neuen Bewohner:innen die Anzahl der potenziellen Kunden im Nahbereich deutlich erhöhen werden:

- unmittelbar angrenzend das Lambertz-Quartier auf dem Gelände der ehemaligen Großbäckerei Kinkartz
- Mehrfamilienhäuser im Bereich des Sportareals
- in Linden-Neusen die Entwicklung eines Neubaugebiets 'Kronenhöfe' auf dem Gelände der ehemaligen Großbäckerei Kronenbrot sowie (bereits genehmigt) Ein- und Mehrfamilienhäuser auf dem Gelände der ehemaligen Firmenparkplätze

Die Ortsmitte Broichweidens entlang der Jülicher Straße ist im Flächennutzungsplan mit der Funktion 'zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgung' (ZVB-N) überlagert. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des ZVB-N. Gem. Einzelhandelserlass NRW sind bei zentrenrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Dies ist hier durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht gegeben.

Insofern entspricht eine Stärkung des Lebensmittelmarktes den Zielen der Raum- und Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels und zur Stärkung der Innenstädte in einer integrierten Lage. Die heutige Nutzung und Akzeptanz bestätigt die Notwendigkeit und den Bedarf eines Vollsortimenters im Stadtteil Broichweiden.

### 5.3 Städteregionales Einzelhandelskonzept

Zur verträglichen Steuerung der künftigen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und den damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen in der Region, verfügt die StädteRegion Aachen (10 Städte und Gemeinden) über ein gemeinsames Einzelhandelskonzept (STRIKT), das im Jahr 2008 beschlossen (*BBE RETAIL EXPERTS & SCHMIDT-ILLGUTH 2008*) und 2019 fortgeschrieben wurde (*STADT + HANDEL BECKMANN UND FÖHRER STADTPLANER, 2019*). Es ist Grundlage für die Entwicklung und Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in der StädteRegion Aachen. Dadurch soll u. a. die Zentrenstruktur der Innenstädte erhalten und gefördert, die Nahversorgung in allen Teilräumen gesichert sowie eine einheitliche und verlässliche Datengrundlage geschaffen werden. Im STRIKT ist unter Berücksichtigung festgelegter Kriterien zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie zur Festlegung und Gliederung zentraler Versorgungsbereiche ein interkommunales Abstimmungsverfahren für Einzelhandelsvorhaben vereinbart, die potenziell Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen haben können.

Im STRIKT ist festgelegt, dass bei einem Verkaufsflächen-Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup>, der auf der rechtsverbindlichen Definition des 'großflächigen Einzelhandels' basiert, die Interessen der Nachbarkommunen berührt werden können und daher ein interkommunal abgestimmtes Prüfverfahren zur Ansiedlung dieser Betriebe durchgeführt wird. Der Lebensmittelfachmarkt liegt bereits heute über diesem Schwellenwert.

Die Zulässigkeit von betriebsnotwendigen geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen im Einzelhandelsbestand ist im Städteregionalen Konzept 2008 nicht behandelt worden. Kapitel 8.1 der Fortschreibung 2019 enthält diesbezüglich Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Ein



"Grenzwert, bis zu der eine Verkaufsflächenerweiterung als minimale Bestandserweiterung im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes gelten kann", wird noch nicht abgeleitet.

Im Jahr 2019 liegt der großflächige Einzelhandelsbestand in der Stadt Würselen bei 25 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 114.800 m<sup>2</sup> (STRIKT 2019, Kap. 4.2.10 und Abb. 25). Nur 6 Betriebe (alle Nahrungs- und Genussmittel) liegen außerhalb des Gewerbegebietes Aachener Kreuz, davon zählen 5 Betriebe zur kleinsten Betriebsgrößenstruktur zwischen 800 – 1.499 m<sup>2</sup> (darunter die beiden Betriebe REWE und Penny in Broichweiden) und ein Betrieb zur nächstgrößeren Betriebsgrößenstruktur.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigten die angrenzenden Kommunen Aachen, Alsdorf und Eschweiler, dass sie keine Bedenken gegen die Erweiterung haben. Im Anschluss wurde eine Anfrage gemäß des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT) zur Konsensfähigkeit des Vorhabens gestellt.

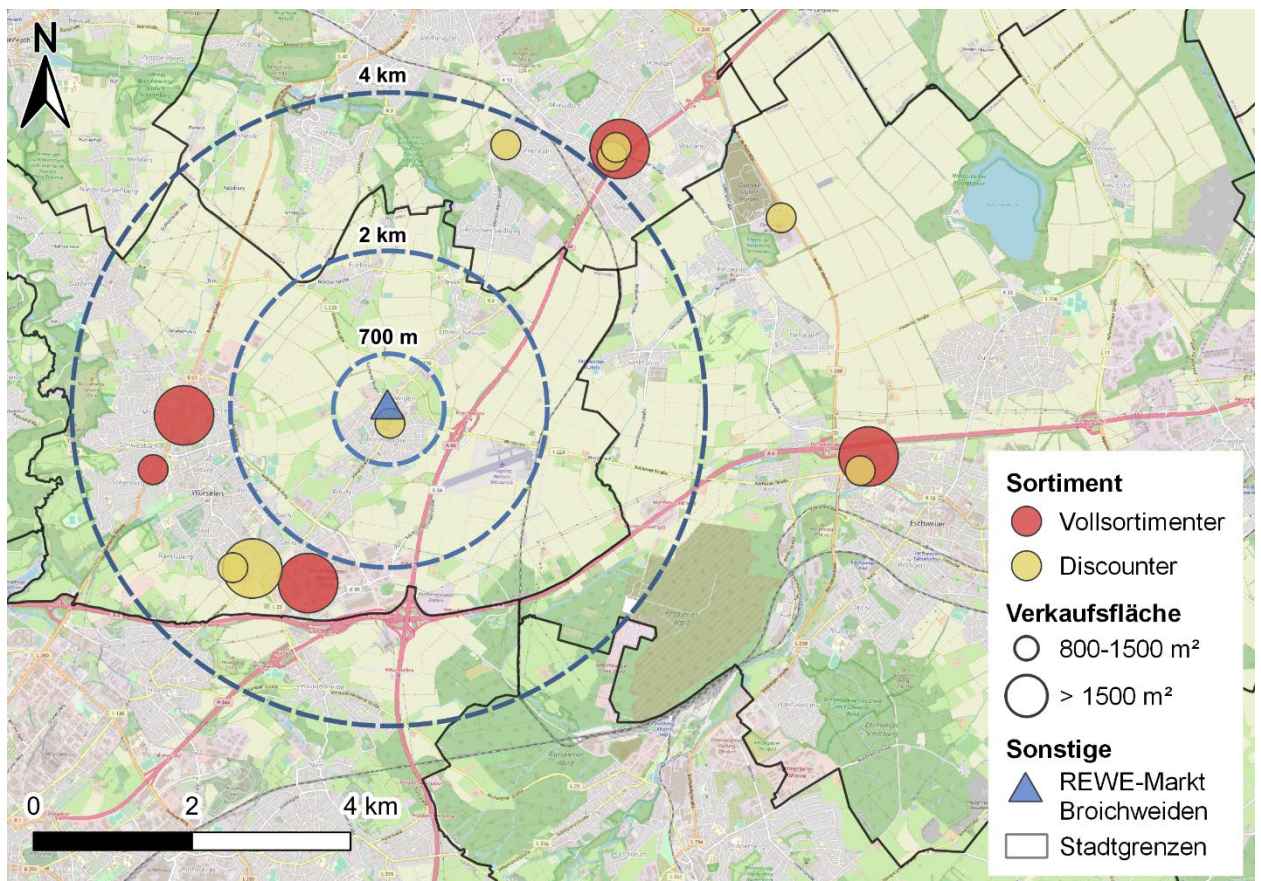


Abbildung 4: Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsmärkten  
Darstellung BKR Aachen

#### 5.4 Ziele des Landesentwicklungsplanes und Fazit

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans wurden geprüft; die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

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

Der Standort liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Damit ist das landesplanerische Ziel gewahrt.

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

Der Standort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Nahversorgung im Stadtteil Broichweiden. Da der REWE-Markt im Wesentlichen die Güter des täglichen Bedarfs abdeckt, ist das Ziel der Nahversorgung erfüllt. Damit ist das landesplanerische Ziel gewahrt.

- *Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot*

Der Lebensmittelfachmarkt liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils Broichweiden. Von der geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche werden aufgrund der großen räumlichen Abstände zu anderen Vollsortimentern keine Umsatzverlagerungen erwartet. Daher wird auch der wirtschaftliche Fortbestand anderer Einzelhandels-Wettbewerber nicht gefährdet werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

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

Der REWE-Markt bietet im Wesentlichen zentrenrelevante Kernsortimente an, so dass dieser Grundsatz für die Erweiterung nicht relevant ist.

- *Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO*

Die Anforderungen des LEP sind erfüllt, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem landesplanerischen Ziel entspricht.

## **Fazit**

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden von der Planung des VBP 199 sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung der Verkaufsfläche erfüllt. Die Lage des REWE-Marktes innerhalb eines ASB sowie eines zentralen Versorgungsbereichs wahrt die Standort-Anforderungen des LEP. Aufgrund der geringen Verkaufsflächenerweiterung sowie der großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsstandorten werden keine anderen Wettbewerber beeinträchtigt.

Vielmehr wird durch die Erweiterung des REWE-Marktes die wohnortnahe Versorgungssituation für den Stadtteil Broichweiden in städtebaulich integrierter Lage und ausreichender Kaufkraft – auch aufgrund der absehbar steigenden Einwohnerzahl der Neubaugebiete – langfristig gesichert.

Im Rahmen der STRIKT-Beteiligung wurden keine Bedenken der städteregionalen Kommunen gegen das Vorhaben vorgebracht. Die Voraussetzungen für den regionalen Konsens sind gemäß Auswirkungsanalyse erfüllt (*StädteRegion Aachen, Zusammenfassung Verträglichkeitsanalyse, 25.09.2023*).

## **6. Umweltbelange**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht – als Teil 2 der Begründung – beschreibt und bewertet die Ergebnisse der Umweltprüfung. Im Umweltbericht wurden durch die Änderung weitestgehend keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen identifiziert.

Lediglich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit durch die Inanspruchnahme einer Pflanzfläche ermittelt. Für den nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriff wird auf der kommunalen Ausgleichsfläche am Duffesheider Weg eine rund 300 m<sup>2</sup> große Fläche unter der lfd. Nr. 33 festgelegt.

## 7. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 0,56 ha auf. Die Verkaufsfläche ohne Café / Backshop und Windfang wird um 144 m<sup>2</sup> erweitert.

Flächennutzung	18. Änderung	
	vorher	nachher
Sondergebiet	0,56 ha	0,56 ha
davon Verkaufsfläche ohne Café / Backshop und Windfang	1.366 m <sup>2</sup>	1.510 m <sup>2</sup>

## 8. Kosten für die Stadt

Der Stadt Würselen entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.