

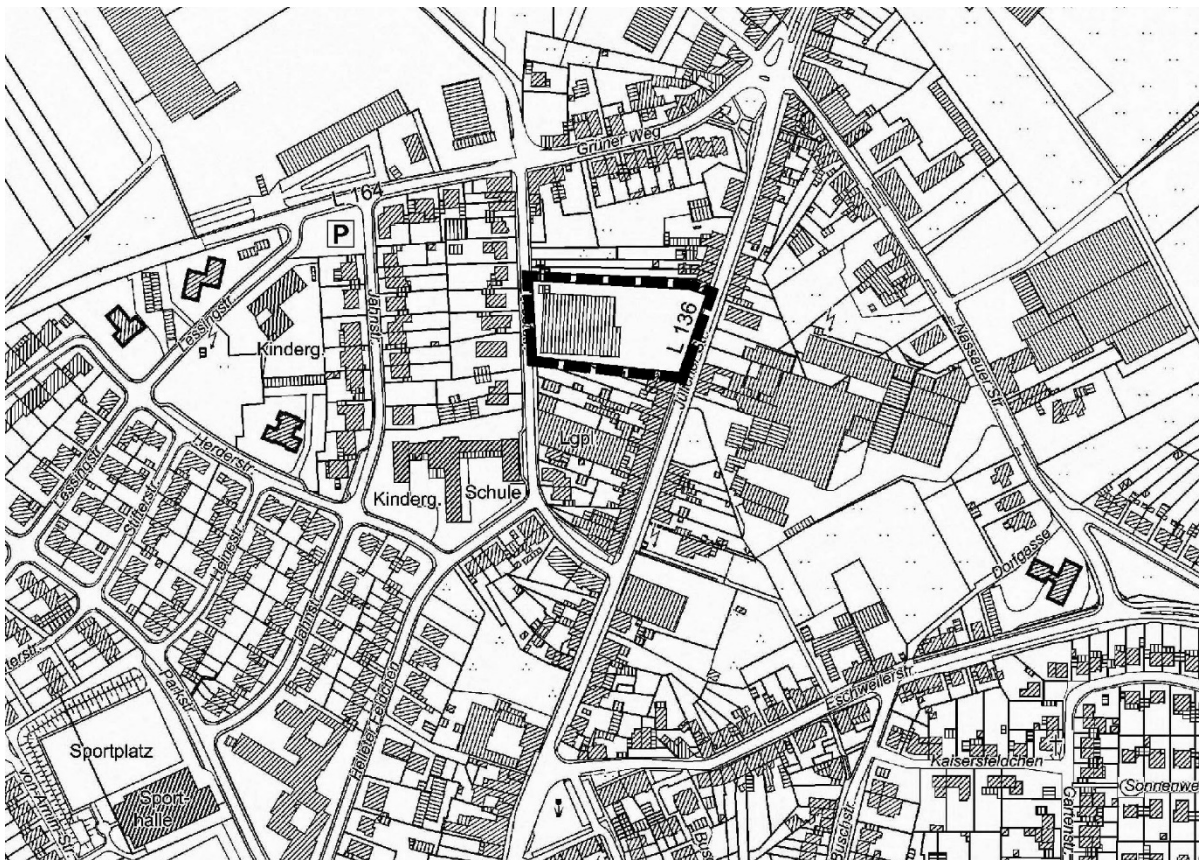


STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 199 (vorhabenbezogen) 'Jülicher Straße – Weststraße'

1. Änderung

Begründung zum Entwurf



Stand September 2023

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand	1
2. Städtebauliche Situation	1
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	1
2.2 Derzeitige Nutzung	3
2.3 Verkehrliche Erschließung	4
2.4 Ver- und Entsorgung.....	5
3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation	5
3.1 Bundesraumordnungsplan.....	5
3.2 Landesentwicklungsplan.....	5
3.3 Regionalplan.....	6
3.4 Flächennutzungsplan.....	6
3.5 Bebauungsplan Nr. 199	6
3.6 Sonstiges Planungsrecht	7
3.7 Landschaftsplan	8
4. Ziele und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans	8
5. Begründung der Planinhalte	12
5.1 Sondergebiet	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4 Flächen für Stellplätze	13
5.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
6. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung	14
6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung: Zentrenverträglichkeit und Zentrenrelevanz.....	14
6.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	17
6.3 Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.....	18
6.4 Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung.....	18
6.5 Auswirkungen auf die Umwelt.....	19
7. Bodenordnende Maßnahmen	19
8. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)	19
9. Kosten für die Stadt	20

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	2
Abbildung 2: Lageplan mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation	9
Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation.....	9
Abbildung 4: Grundriss Obergeschoss mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation.....	10
Abbildung 5: Schnitt und Ansichten mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation.....	11
Abbildung 6: Einzugsbereich von 700 m um den REWE-Markt Broichweiden.....	15
Abbildung 7: Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsmärkten	17

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 auf dem ca. 0,56 ha großen Grundstück aktuell über eine Verkaufsfläche von 1.366 m² (ohne Backshop und Windfang) verfügt. Um eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 140 m² zu ermöglichen, soll im rückwärtigen Bereich zur Weststraße ein 1-geschossiger Anbau auf einer rund 200 m² großen, bisher für Bepflanzung festgesetzten Maßnahmenfläche errichtet werden.

Planungsrechtlich ist der Einzelhandelsmarkt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 'Jülicher Straße – Weststraße' aus dem Jahr 2007 als Sonstiges 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 sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans zu schaffen.

Im Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist für die Ausweitung der Baugrenzen ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen. Ein eigenständiger Landschaftsplanerischer Fachbeitrag ist nicht vorgesehen, jedoch werden die Ermittlung des vorhabenbezogenen Eingriffs und die Maßnahmen zum Ausgleich abgearbeitet und die entsprechenden Ergebnisse in den Umweltbericht integriert. Darüber hinaus wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung berücksichtigt.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert, um die Verkaufsflächenobergrenze neu zu bestimmen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 199 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 Plangebiets

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.

Die Breite des Geltungsbereichs liegt zwischen 50 m entlang der Weststraße und 55 m an der Jülicher Straße, die Länge liegt zwischen 115 m im Norden und 95 m im Süden. Das Plangebiet ist nahezu eben mit einer mittleren Geländehöhe von rund 182 m ü. NHN.

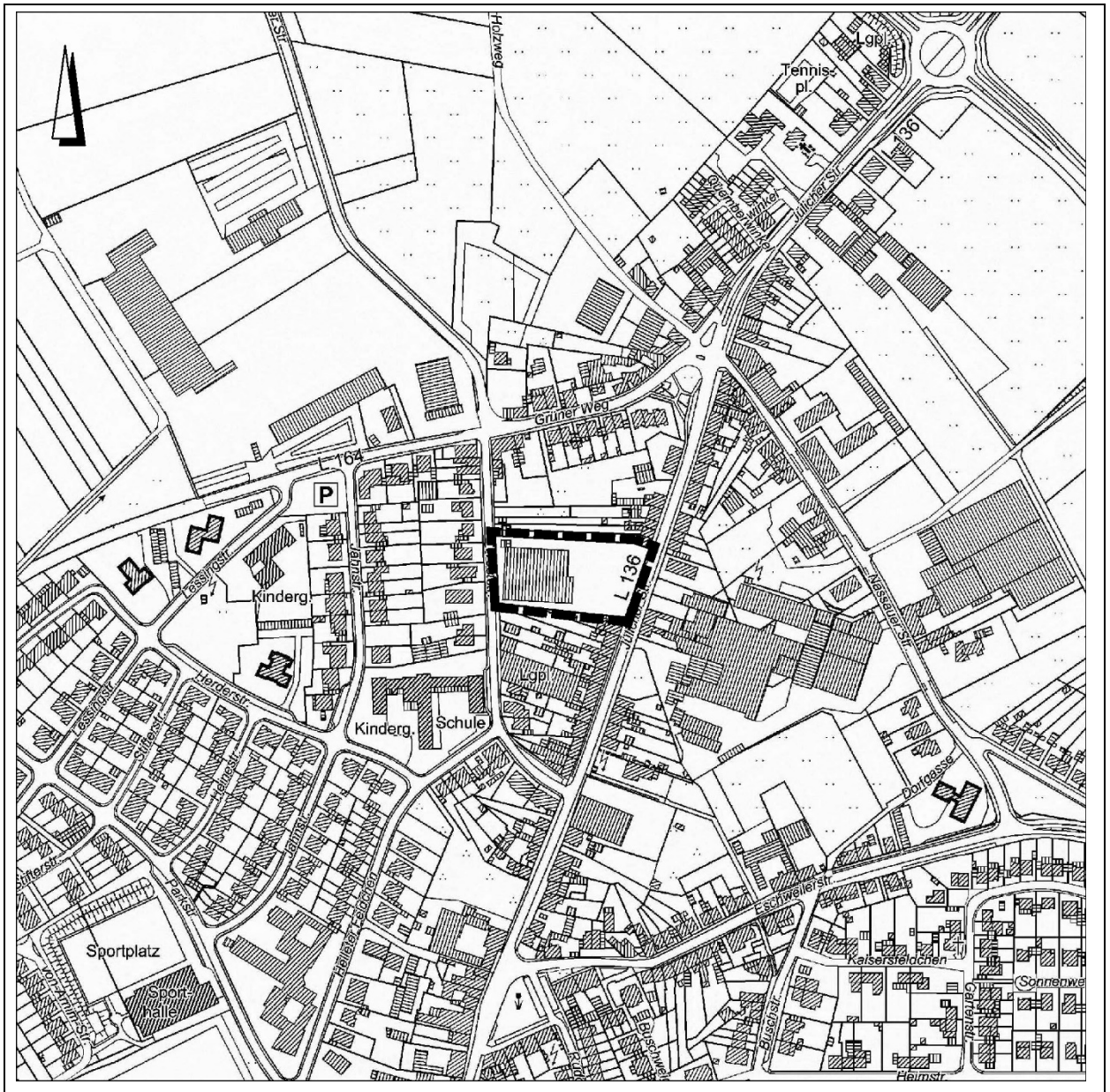


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 415, Flur 30 mit dem Wohnhaus Jülicher Straße Nr. 59

Im Osten: durch die Flurstücke 112 und 534, Flur 30, Gehweg der Jülicher Straße

Im Süden: durch das Flurstück 184, Flur 30 des Wohnhauses Jülicher Straße Nr. 45 sowie die Flurstücke 414 und 551, Flur 30 des Wohnhauses Jülicher Straße Nr. 47

Im Westen: durch das Flurstück 526, Flur 30, Straßenparzelle Weststraße.

2.2 Derzeitige Nutzung

Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wird von dem Lebensmittelfachmarkt 'REWE Nepomuck' genutzt.

Die Erschließung für den Pkw- und Lieferverkehr erfolgt von der Jülicher Straße (L 136) im Osten. Ein Fußweg entlang der südlichen Gebäudefassade stellt die fußläufige Verbindung von der Weststraße her. Das Gebäude liegt im westlichen Bereich des Plangebiets, der Kundenparkplatz mit insgesamt 77 Stellplätzen ist im östlichen Bereich angeordnet.¹ 5 breitere Stellplätze für Mutter/Kind sowie behinderte Personen befinden sich unmittelbar am Eingang. Die Anlieferung erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Ebenfalls am Eingang sind 12 Fahrradstellplätze angeordnet.

Randlich ist das Plangebiet mit Hecken sowie Bodendeckern, Strauch- und Baumgruppen bepflanzt. Einzelne Bäume gliedern die Stellplatzfläche. Das Dach des Lebensmittelfachmarkts ist extensiv begrünt.

Das Plangebiet ist über die bestehende technische Infrastruktur vollständig erschlossen.

Der Markt ist täglich außer sonntags zwischen 8 und 22 Uhr geöffnet. In dem am 05.06.2008 von der Unteren Bauaufsicht gestempelten Bauantrag ist eine Betriebszeit zwischen 7:00 und 22:00 Uhr angesetzt.

Eine Betrachtung der Kundenströme in einer Woche Mitte Dezember 2021 zeigt ein Kundenaufkommen von rund 1.000 bis rund 1.500 Kunden am Tag. Die meistfrequentierte Zeit lag an dem Samstag zwischen 10 und 16 Uhr mit stündlich jeweils über 130 Kunden. Die Spitzenstunde mit 152 Kunden wurde an dem Freitagmittag festgestellt.

Der Parkplatz ist nur selten und nur für eine kurze Zeit an wenigen Samstagen im Jahr voll ausgelastet. Dies hat 3 Gründe:

- Gegenüber dem damals erforderlichen Stellplatznachweis von 39 Stellplätzen wurde mit 77 Stellplätzen die geforderte Anzahl nahezu verdoppelt.
- Seit der Verlängerung der Öffnungszeiten in die Abendstunden verteilen sich die Kundenströme über einen längeren Zeitraum.
- Das Einkaufsverhalten hat sich in den letzten Jahren und insbesondere durch die Corona-Pandemie verändert; es wird seltener, dafür aber mit höherem Umsatz eingekauft.

Umgebung

Entlang der Jülicher Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung überwiegend aus Wohngebäuden in geschlossener Bauweise vorhanden. Die Nutzungsstruktur der Jülicher Straße stellt sich insbesondere südlich des Plangebietes als Gemengelage durchsetzt mit rückwärtig liegenden Gewerbebetrieben dar. Gegenüber der Einmündung Weststraße ist an der Jülicher Straße 20 ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

¹ Für den Stellplatznachweis wurde für den Bauantrag im Jahr 2008 1 Stellplatz je 30 - 40 m² Verkaufsfläche gefordert; dies ergab für 1.365,66 m² insgesamt 39 Stellplätze.

Die Weststraße zeigt ein sehr heterogenes Straßenbild mit unterschiedlichen Nutzungen und Baustrukturen. Auf der westlichen StraÙenseite finden sich überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser zum Teil mit Betriebssitz, die aufgrund unterschiedlich großer, überwiegend über 9 m tiefer Vorgartenbereiche keine einheitliche Straßenfront bilden. An der östlichen Seite der Weststraße – nördlich und südlich des Plangebiets – befinden sich Zufahrten und Garagen der langgestreckten Grundstücke zur Jülicher Straße, die einen Abstand zur Straße von rund 4 m aufweisen. Ein Metallbaubetrieb mit eingeschossigen Gewerbehallen liegt ca. 25 m südlich des Plangebiets unmittelbar an der Weststraße. Auch die Gebäude zur Einmündung der Straße Grüner Weg grenzen auf einer Länge von rund 35 m unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

An der Einmündung Herder Straße / Weststraße liegt das zum Teil leerstehende Gebäude einer ehemaligen Schule. Heutige Nutzungen sind ein Kindergarten und Wohnraum für Migranten.

Gegenüber der Plangebietszufahrt östlich der Jülicher Straße befindet sich der ehemalige Gewerbebetrieb Kinkartz. Auf dieser großflächigen Brache wird die Entwicklung eines neuen Wohngebiets unter dem Namen 'Lambertz-Quartier' in mehreren Bauabschnitten vorbereitet. Mittel- bis langfristig sollen hier rund 350 Wohneinheiten sowie eine neue Kindertagesstätte entstehen. Einzelhandelnutzungen sind nicht beabsichtigt. Die verkehrliche Erschließung wird vorrangig über die ehemalige Betriebszufahrt an der Jülicher Straße gegenüber der Zufahrt zum REWE-Markt erfolgen.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die als Landesstraße (L 136) klassifizierte Jülicher Straße angebunden. In südliche Richtung ist der Ortskern Broichweidens erreichbar. In Verlängerung folgt die Anbindung zum Stadtzentrum Würselen sowie zum Gewerbegebiet Aachener Kreuz.

Die Autobahnanschluss-Stelle Würselen-Broichweiden an der BAB 44 ist Richtung Norden über die Jülicher Straße und die Umgehungsstraße L 223 in etwa 1 km erreichbar. Weiter in nördliche Richtung führt die L 136 nach Alsdorf.

Die Weststraße ist verkehrsberuhigt (Tempo-30-Zone) als Einbahnstraße von Süden nach Norden befahrbar. Es besteht keine Zufahrt zum Vorhabensgrundstück von der Weststraße, lediglich ein Fußweg verbindet die Straße mit dem REWE-Markt, der auch von Radfahrenden genutzt wird.

Die nächstgelegene Bushaltestelle 'Vorweiden' befindet sich ca. 130 m nördlich des Plangebiets an der Jülicher Straße. Hier besteht mit regelmäßigem Takt eine Anbindung mit der Linie 11 nach Aachen und Hoengen sowie unregelmäßig zu den Würselener Ortsteilen mit der Linie WÜ 1.

Geplant ist zudem ein Haltepunkt der **euregio**-Bahn am Flugplatz und Gewerbegebiet Merzbrück in 2,5 km Entfernung.

Keine der angrenzenden Straßen verfügt über einen Radweg. Gleichwohl liegt der Standort des Supermarkts in einer attraktiven Entfernung für die Anfahrt mit dem Fahrrad aus Broichweiden sowie den Ortsteilen Linden-Neusen und Euchen. Während die Nutzung der schmalen und stark befahrenen L 136 für Radverkehr sehr unattraktiv ist, wird die parallel verlaufene Achse Dommerswinkel – Helleter Feldchen – Weststraße – Grüner Weg gut genutzt.

Für die Entwicklung des Neubaugebiets 'Lambertz-Quartier' soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, um die veränderten Verkehrsströme zu bewerten und zu lenken.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz besteht bereits über das vorhandene Leitungssystem in der Jülicher Straße.

Das Vorhaben ist an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Jülicher Straße angeschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers war aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (*GEOTERRA, 2006*), so dass bereits heute das gesamte Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird. Mit der 1. Änderung ergeben sich keine Unterschiede zum heutigen Entsorgungszustand. Über die extensive Dachbegrünung kann weiterhin ein Teil des Niederschlagswasser zurückgehalten werden bzw. verdunsten.

3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

3.1 Bundesraumordnungsplan

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans 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

Die Stadt Würselen ist in der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplans (LEP) vom 06. August 2019 NRW als Mittelzentrum festgelegt.

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.

Im Sinne der verfahrensrechtlichen Abschtichtung sind die Aspekte des LEP im Rahmen der 18. Änderung des FNP detailliert behandelt.

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 m² 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.

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

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

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Verkaufsfläche vergrößert werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 18. Änderung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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 eine Änderung parallel zur Neuauftellung des Bebauungsplans Nr. 230 beabsichtigt.

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

3.5 Bebauungsplan Nr. 199

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 Lebensmittel-

vollsortimenter ist eine max. Verkaufsflächengröße von 1.366 m² sowie ein Imbiss / Café von max. 65 m² Nutzfläche festgesetzt.

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche sind zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituationen und sonstige Einzelhandelsstrukturen die zulässigen Kernsortimente auf die Warengruppen

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren der Warengruppen WB 00-13,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege und Drogerieartikel der Warengruppen WB 15 – 18 sowie
- Tafel-, Küchen- und Haushaltsgeräte der Warengruppe WB 66

gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden beschränkt. Der Anteil der Randsortimente (so genannte Aktionsware etc.) muss unter 20 % liegen.

Neben den Verkaufsflächengrößen und Sortimenten sind alle sonstigen für den Betrieb der Einrichtungen erforderlichen Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Für den Lebensmittelmarkt sind dies betriebsbedingte Lagerräume und Lagerplätze, Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Sanitärräume sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eines Vollgeschosses sowie der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit dem Bezugspunkt von 182,10 m ü NN für die Geländeoberfläche bestimmt.² Diese sind gestuft auf 186,80 m ü NN im rückwärtigen Bereich zur Weststraße (ca. 4,70 m über Gelände), max. 187,60 m ü NN für den Rampentisch im Norden (max. 5,50 m über Gelände) und max. 191,10 m ü NN für das Hauptgebäude (max. 9,00 m über Gelände) festgesetzt. Diese max. Firsthöhe wurde mit einer Gebäudehöhe von 7,09 m nicht ausgenutzt. Die Baugrenze darf am Eingangsbereich durch Vordächer überschritten werden.

Zur Kompensation der planbedingten Eingriffe ist – neben den grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von Hecken, Bau- und Strauchgruppen sowie einer extensiven Dachbegrünung im Geltungsbereich – eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.033 m² unter der lfd. Nummer 16 im Bereich Bardenberg, Duffesheider Weg festgesetzt.

3.6 Sonstiges Planungsrecht

Für die Umgebung des Plangebietes liegen keine Bebauungspläne vor. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Hier ist von einer zulässigen Bebauung mit einer Bautiefe von bis zu 40 m auszugehen, wenn die Anforderungen des § 34 BauGB erfüllt sind.

Die Flächen westlich der Jülicher Straße sind bereits bebaut, wobei nur eine Fläche bis zu einer Tiefe von 40 m baulich genutzt ist. Dieser Bereich ist planungsrechtlich einem Mischgebiet

² Im Jahr 2016 wurde die Höhenangabe von Meter über Normalnull (m ü NN) auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Die Addition des Höhenbezugsystems von DHHN12 (NN-Höhe) nach DHHN2016 (NHN-Höhe) beträgt +0,064 m.

zuzuordnen. Die Flächen östlich der Jülicher Straße liegen im Geltungsbereich einer seit 1996 rechtskräftigen Innenbereichssatzung.

Entlang der östlichen StraÙenseite der Weststraße können gemäß § 34 BauGB bauliche Anlagen neu errichtet werden. Dieser Bereich ist planungsrechtlich einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

Die Flächenrevitalisierung des ehemaligen Kinkartz-Geländes (Lambertz-Quartier) wird planungsrechtlich über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

3.7 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

4. Ziele und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 199 beabsichtigt die Stadt Würselen, dem konkreten Erweiterungsbedarf eines ansässigen Lebensmittelmarktes gerecht zu werden. Dies dient der Sicherung und qualitativen Aufwertung einer sehr gut angenommenen, attraktiven wohnungsnahen Versorgung des Stadtteils Broichweiden mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs.

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 dienen die Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche der dauerhaften Sicherung der wirtschaftlichen Existenz des Betriebs und letztendlich auch der Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Im Rahmen des Umbaus soll die vorhandene Kälteanlage durch eine neue, energieeffiziente Anlage mit Wärmerückgewinnung ausgetauscht werden.

Die Umsetzung ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, der Bestandteil dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 199 ist.

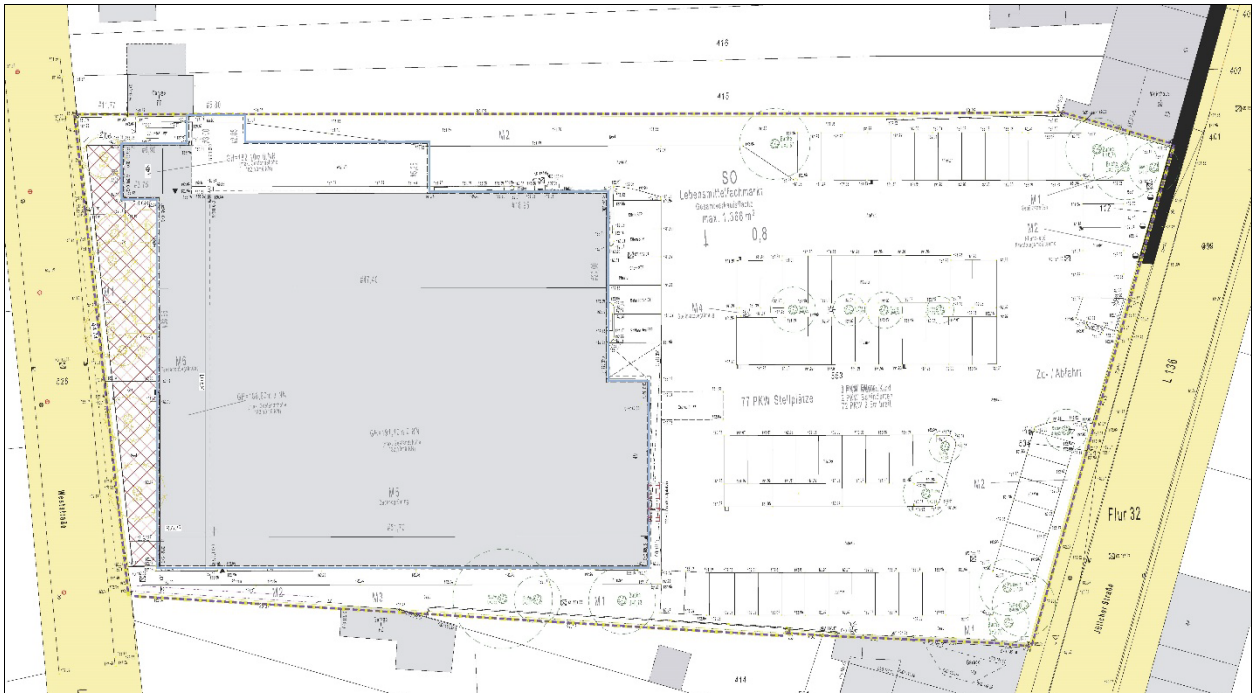


Abbildung 2: *Lageplan mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation*
Rackow Ingenieure Architekten, 08.05.2023

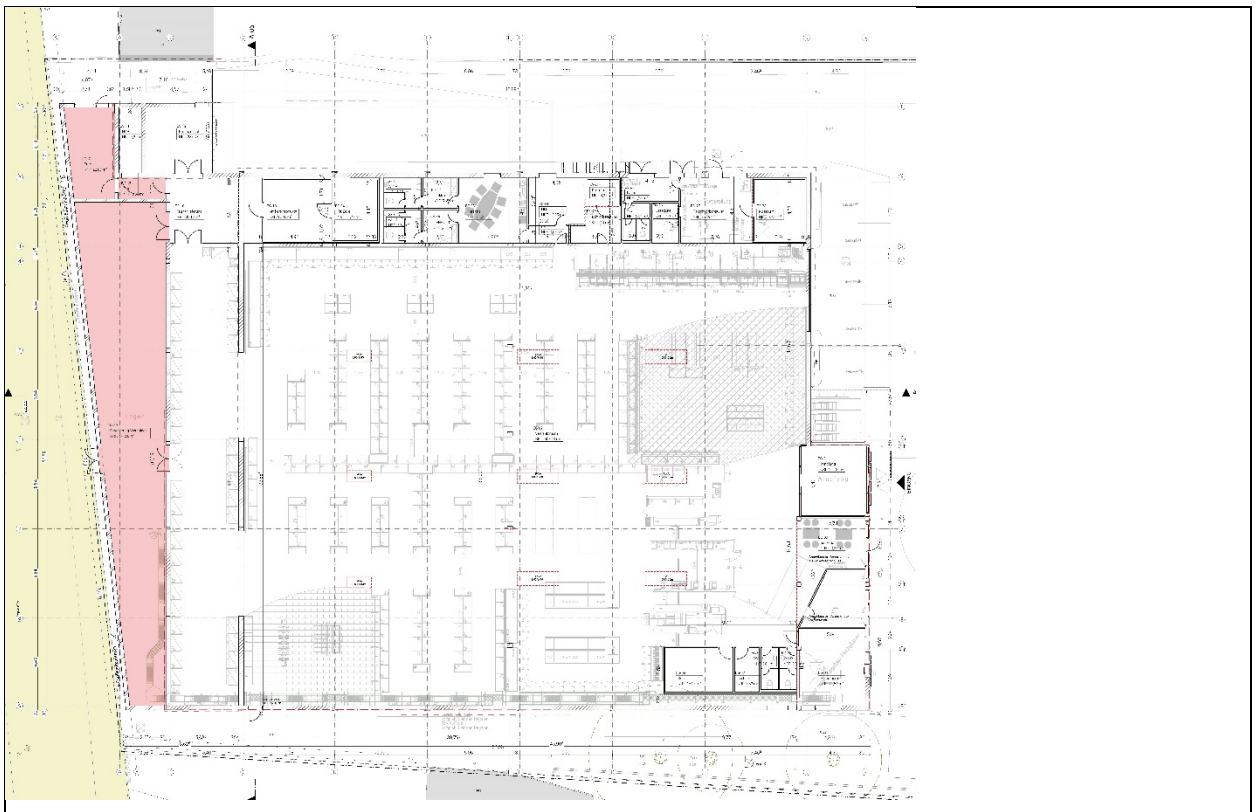


Abbildung 3: *Grundriss Erdgeschoss mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation*
Rackow Ingenieure Architekten, 08.05.2023

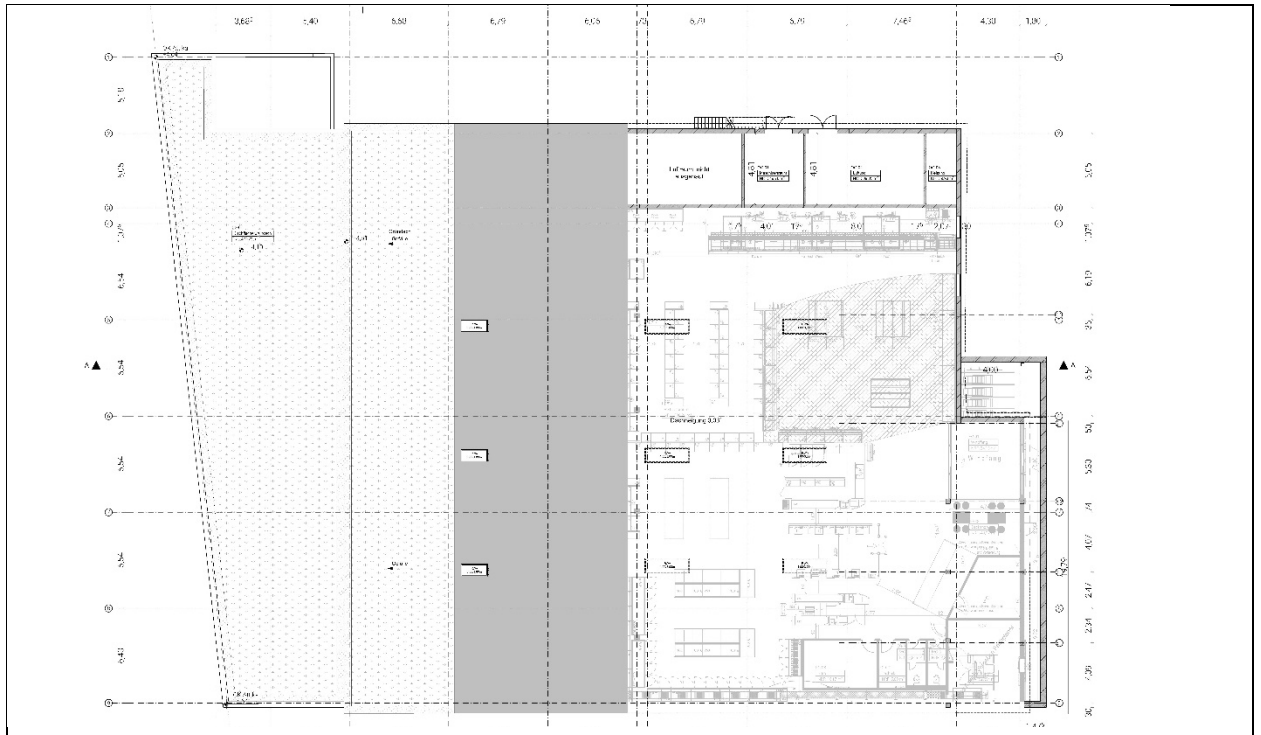


Abbildung 4: Grundriss Obergeschoss mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation
Rackow Ingenieure Architekten, 08.05.2023

BEBAUUNGSPLAN NR. 199 (VORHABENBEZOGEN) 'JÜLICHER STRAÙE – WESTSTRASSE', 1. ÄNDERUNG
 BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

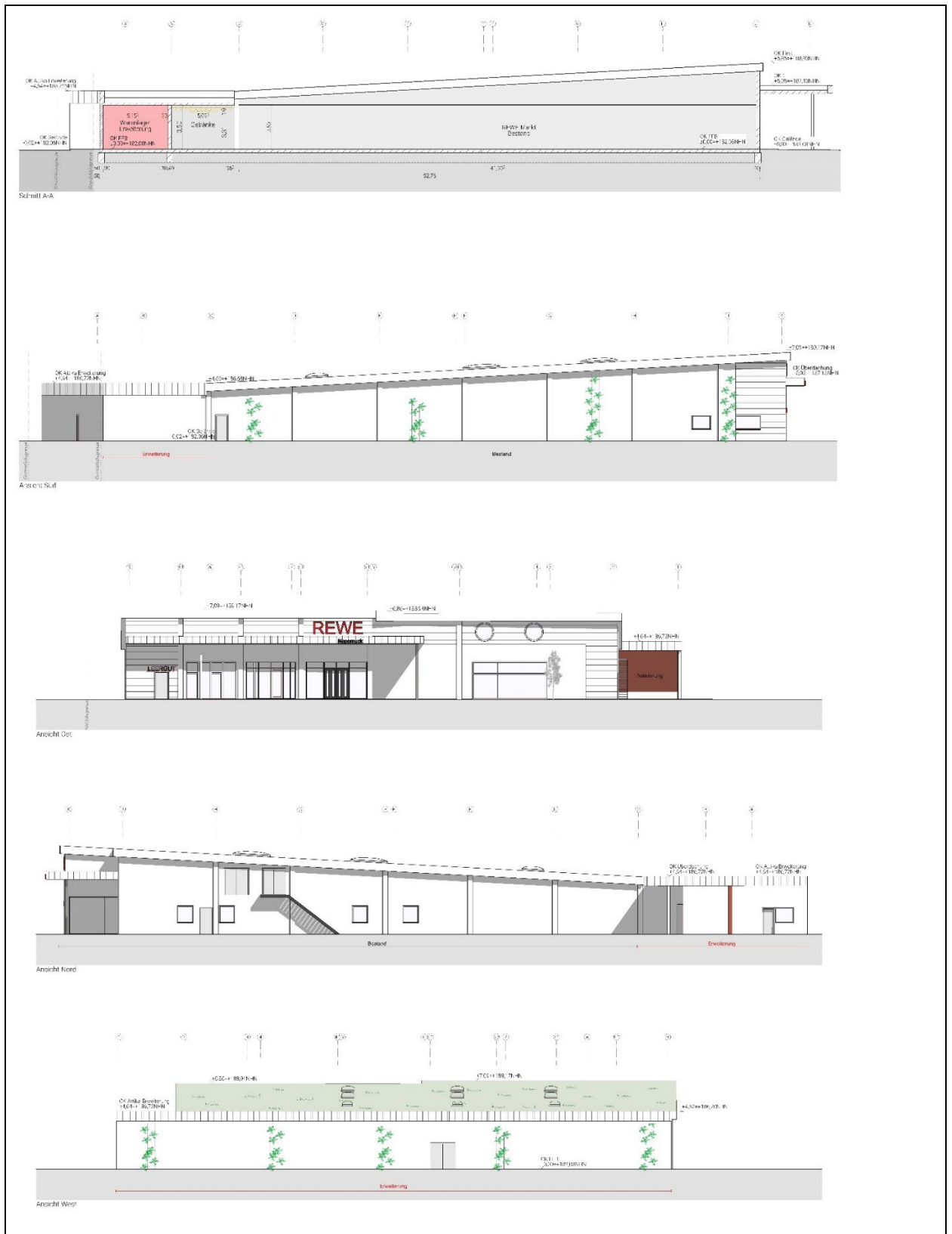


Abbildung 5: Schnitt und Ansichten mit Veränderungen gegenüber der aktuellen Situation
 Rackow Ingenieure Architekten, 08.05.2023

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der 1. Änderung wird nur der bestehende Lebensmittelfachmarkt baulich erweitert, um die Verkaufs- und Lagerfläche zu vergrößern. Relevante inhaltliche Änderungen der bestehenden Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Es erfolgt eine Anpassung an die zwischenzeitlich geänderte Bezugshöhe ü NHN statt ü NN sowie die bereits umgesetzten Pflanzmaßnahmen.

5.1 Sondergebiet

Die bisherige Festsetzung des Planbereichs als Sonstiges Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelfachmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bleibt unverändert.

Die bisher zulässige maximale Verkaufsfläche von 1.366 m² wird um rund 144 m² auf 1.510 m² erweitert. Wie bisher sind Imbiss / Café und Windfang nicht der Verkaufsfläche zugerechnet.

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche wird der Getränkeverkauf in den bisherigen Lagerraum und das Lager in den Anbau verlegt.

Die bisher zulässigen Warengruppen und ihre prozentuale Beschränkung werden unverändert beibehalten. Ziel ist, innerhalb der Warengruppen das Lebensmittelangebot um weitere Marken zu erweitern und größere Mengen vorzuhalten. Auch die Bäckerei mit dem zulässigen Imbiss bzw. das Café im Eingangsbereich bleiben als Nutzung unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan weiterhin durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Plangebiets durch bauliche Anlagen über- oder unterirdisch in Anspruch genommen wird. Mit einer GRZ von 0,8 und einer zulässigen Überschreitung von 0,1 für Stellplätze und Zufahrten übernimmt die 1. Änderung die bisherige Festsetzung. Das Baufenster für die bauliche Anlage des Lebensmittel-Marktes (GRZ 1) umfasst 2.376 m²; dies sind 42 % der Grundstücksfläche. Für die Erschließung und die Stellplätze (GRZ 2) wird unverändert zum Ursprungsplan eine Fläche von 2.487 m² beansprucht. Somit sind 4.863 m² auf die Grundfläche angerechnet; dies sind 86,4 % der Grundstücksfläche. Die maximal zulässige GRZ von 0,9 wird durch die Erweiterung des Gebäudes eingehalten.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird wie bisher durch höchstzulässige Firsthöhen (FH) festgesetzt, da sich die diesbezüglichen städtebaulichen Ziele nicht verändert haben. Der damalige Bezugspunkt für die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes und der umliegenden Flächen lag bei 182,10 m ü NN; dies sind heute 182,17 m ü. NHN.

Da die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 191,17 m ü. NN nicht ausgenutzt wurde und auch durch die Erweiterung nicht ausgenutzt werden soll, wird die Höhe des Gebäudes entsprechend der neuen Bezugshöhe auf 191,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 190 m ü. NN zur Weststraße wird ebenfalls auf den neuen Bezugspunkt angepasst. Da die bestehende Bebauung diese Höhe nicht ausnutzt und auch der neu geplante Anbau die vorhandene Traufhöhe einhält, wird die neue maximale Höhe auf 187,60 m ü NHN festgesetzt. Insofern ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 199 keine maßgebliche Veränderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet verbunden.

Der Flugbetrieb des östlich gelegenen Landeverkehrsplatzes Merzbrück ist durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt, da die bereits heute max. zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig.

Die Baugrenze wird an der Weststraße bis auf einen Abstand zum öffentlichen Straßenraum von 0.5 m erweitert. Sie tritt im Vergleich zu den unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäuden im Norden und Süden der Weststraße ein wenig zurück, um einen schmalen Pflanzstreifen für die Fassadenbegrünung zu schaffen.

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche dient der Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche des bestehenden Verbrauchermarktes.

Unverändert bleiben die Überschreitungen gem. der textlichen Festsetzungen für ein Vordach.

5.4 Flächen für Stellplätze

Die Rahmenempfehlungen für die Anlage von Stellplätzen in NRW³ sehen für Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche

- 1 Kfz-Stellplatz je 10 – 30 m² Verkaufsnutzfläche sowie
- 1 Abstellplatz für Fahrräder je 40 – 60 m² Verkaufsnutzfläche

vor.

Bei 1 Kfz-Stellplatz je 30 m² ergibt dies eine Anforderung von 55 Kfz-Stellplätzen bei einer neu geplanten Verkaufsfläche von rund 1.510 m². Die heute bereits vorhandenen 77 Stellplätze entsprechen einem Wert von 1 Stellplatz je 22 m² Verkaufsfläche. Der Bedarf an Stellplätzen gilt damit als ausreichend gedeckt. Mit Ladestationen auf dem Parkplatz soll zudem die Nutzung emissionsarmer Elektroautos gefördert werden. Hierfür ist eine Trafostation erforderlich, deren genaue Lage und Größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Energieanbieter enwor abgestimmt wird.

Bei 1 Rad-Abstellplatz je 60 m² Verkaufsfläche ergibt sich eine Anforderung von 25 Abstellplätzen für Fahrräder. Auch wenn die vorhandenen 12 Abstellplätze nie voll ausgenutzt werden, sollen Maßnahmen zur Unterstützung einer Mobilitätswende und eines veränderten Mobilitätsverhaltens gefördert und mehr Stellplätze für Räder und Lastenräder angeboten werden, um den rechnerischen Bedarf zu erfüllen. Dabei sollen die Anforderungen an komfortable Abstellplätze erfüllt werden.

³ Zukunftsnetz Mobilität NRW (2017): Kommunale Stellplatzsatzungen, Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW

5.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden umgesetzt, so dass die bisherigen Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit 7 Linden und die Vorgaben für die Baumscheiben nicht mehr geboten ist. Stattdessen werden die Flächen als Maßnahme M 1 zum Erhalt festgesetzt. Sie bleiben unverändert erhalten und tragen damit weiterhin zur Eingrünung des Plangebietes bei. Die Linden auf dem Stellplatz werden als M 2 zum Erhalt gesichert. Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzte Hasel ist abgängig und durch die zusätzlichen Anpflanzungen kompensiert.

Das Dach des Anbaus ist wie die übrige Dachfläche des Lebensmittelmarktes gemäß Maßnahme M 3 extensiv zu begrünen. Photovoltaikanalgen sind ausdrücklich zulässig.

Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes entfällt die Fläche für Anpflanzungen an der Weststraße von 244 m². Als Ausgleich für die bisherige Bepflanzung wird eine dichtere Fassadenbegrünung als Maßnahme M 4 für die neue Gebäudeseite festgesetzt, so dass das Bild einer grünen Wand im Grundsatz bestehen bleibt. Zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze verbleibt ein schmaler nicht überbaubarer Streifen von 0,50 m, der als Pflanzstreifen genutzt werden soll. Zum Ausgleich des Verlustes der bisher vorhandenen Anpflanzung werden u.a. die bereits vorhandenen Kletterpflanzen an der südlichen Fassade des Marktes mit weiteren Kletterpflanzen ergänzt. Die Fassaden sind in der Planzeichnung mit dem Einschrieb 'FB' festgesetzt. Der nicht im Plangebiet kompensierbare Verlust wird auf der städtischen Ausgleichsfläche am Duffesheider Weg mit der lfd. Nummer 33 wertmäßig ausgeglichen.

Die Umsetzung wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

6. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung: Zentrenverträglichkeit und Zentrenrelevanz

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 199 zur Errichtung des REWE-Marktes im Jahr 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 Penny an der Jülicher Straße gegenüber der Einmündung der Weststraße. Dieser verfügt über eine Verkaufsfläche unter 800 m² und zählt demnach nicht zu den großflächigen Betrieben. Mit der Änderung des Einzelhandelserlasses im Januar 2022 ist diesem Betreiber eine Aufstockung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² 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 ein größeres Angebot an Frischsortimenten bereitstellt. Von einer Verdrängung des vorhandenen Discounters ist bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters nicht auszugehen.

Im Jahr 2003 betrug die Einwohnerzahl im fuÙläufig 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.

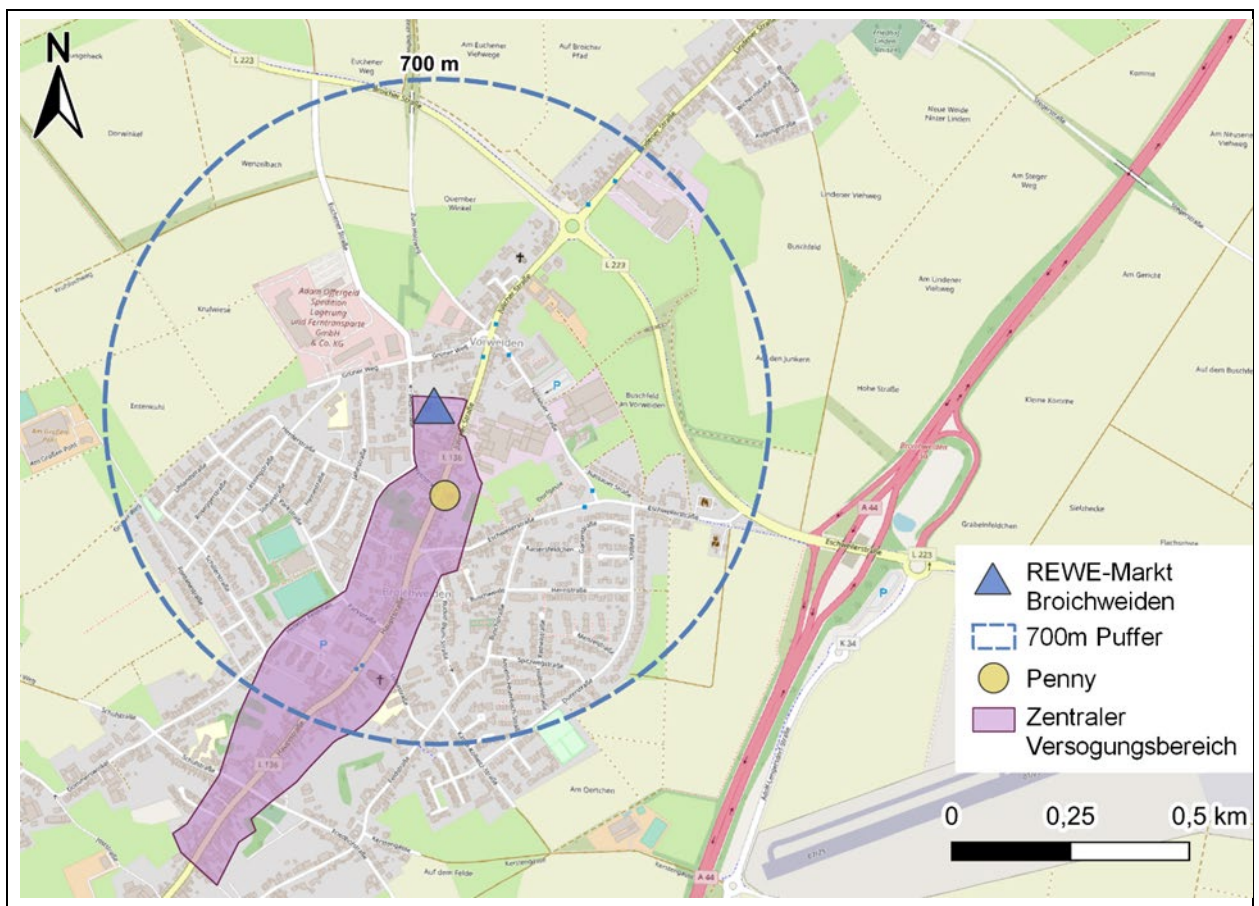


Abbildung 6: Einzugsbereich von 700 m um den REWE-Markt Broichweiden
Darstellung BKR Aachen

Mit der Entwicklung des angrenzenden 'Lambertz-Quartiers' auf dem ehemaligen Kinkartz-Gelände wird sich die Anzahl der potenziellen Kunden im Nahbereich deutlich erhöhen. Ein weiteres Neubaugebiet mit geschätzt 150 neuen Wohneinheiten wird auf dem Gelände der ehemaligen Großbäckerei Kronenbrot in Linden-Neusen in einer Entfernung von rund 1,6 km entwickelt.

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 innerhalb 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. Gemäß der landesplanerischen Zielvorstellungen dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen festgesetzt werden. Diese Vorgaben erfüllt diese Voraussetzungen. Die heutige Nutzung und Akzeptanz bestätigt die Notwendigkeit und den Bedarf eines Vollsortimenters im Stadtteil Broichweiden.

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) (*BBE RETAIL EXPERTS & SCHMIDT-ILLGUTH 2008*), das 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 m², 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 nächstgelegenen Einzelhandelsmärkte befinden sich in einer Entfernung über 2 km Luftlinie im Stadtgebiet Würselen und in einer Entfernung von über 4 km Luftlinie in den Nachbarstädten Alsdorf und Eschweiler. Mit dem im REWE-Markt angebotenen Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) ist die räumliche Nähe des Einkaufszieles bedeutsam. Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen ist durch die Verkaufsflächen-erweiterung nicht zu erwarten. Siehe dazu Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

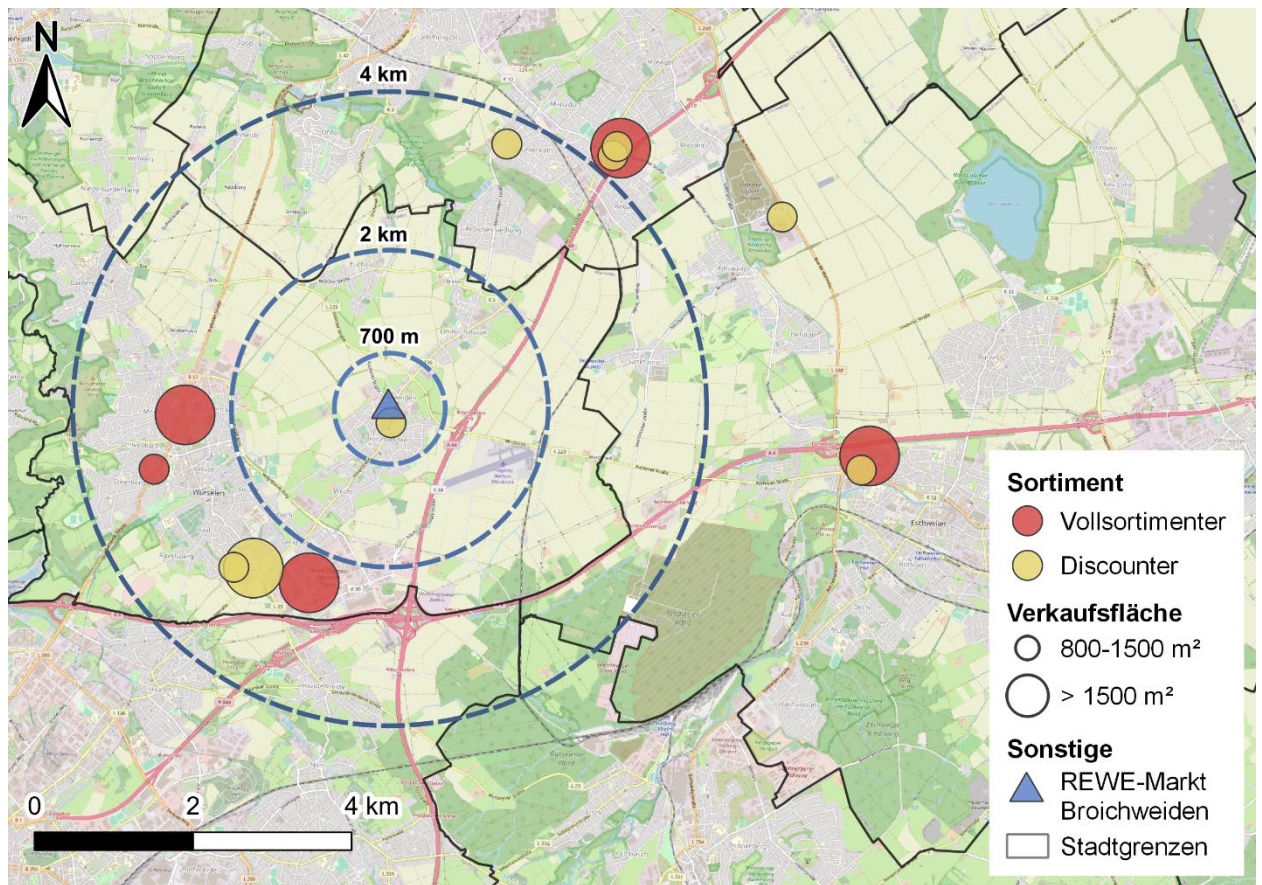


Abbildung 7: Entfernungen zu den nächstgelegenen Einzelhandelsmärkten
Darstellung BKR Aachen

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.

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.

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*).

6.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes ergeben sich keine Veränderungen im Bezug zur städtebaulichen Situation der Jülicher Straße.

Nach Westen wird das Gebäude in einer 1-geschossigen Bauweise nah an den öffentlichen Straßenraum rücken. Es liegt damit in der Flucht des bereits heute unmittelbar an den Bürgersteig angrenzenden Wohngebäuden im Norden der Weststraße sowie des gewerblichen Betriebes im

Süden, der mit einer unmittelbar entlang der Straße Mauer stehenden begrenzt ist. Die Gebäudehöhe entspricht den in dieser Straße vorhandenen gewerblichen Gebäuden und liegt unterhalb der Höhen der Wohngebäude.

Der heute vorhandene Pflanzstreifen entfällt. Hier wird eine intensive Fassadenbegrünung das bisher 'grüne' Bild in diesem Straßenabschnitt aufgreifen.

Insgesamt sind die vorhabenbedingten Auswirkungen städtebaulich verträglich.

6.3 Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung

Eine Verkehrserhebung zum Ursprungs-Bebauungsplan im Jahr 2006 ermittelte für die L 136 die morgendliche Spitzenstunde zwischen 07:00 und 08:00 Uhr und am Nachmittag im Zeitraum von 17:00 bis 18:00 Uhr. Damals war die Fa. Kinkartz noch im Betrieb, die wesentlichen Einfluss auf die Spitzenstunde und den Gesamtverkehr hatte. Für das neue Vorhaben der REWE-Gruppe in Würselen – Broichweiden wurden damals insgesamt 645 Kfz-Fahrten (Quell- und Zielverkehr) in Ansatz gebracht. Die tageszeitliche Verteilung der Quell- und Zielverkehre zeigte in der verkehrlichen Spitzenstunde von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr 12,5% des Tages-Zielverkehrs sowie 11% des Tages-Quellverkehrs mit den auf der L 136 erhobenen Verkehrsmengen. Die darauf aufbauenden Berechnungen zeigten, dass die L 136 ausreichend leistungsfähig für die Anbindung des Marktes sei. Da es seit der Inbetriebnahme keine relevanten Stauerscheinungen gibt, kann dieses Ergebnis als bestätigt gewertet werden.

Seit der Verlängerung der Öffnungszeiten in die Abendstunden verteilen sich die Kundenströme über einen längeren Zeitraum. Frühere Frequenzspitzen und eine damit bedingte Auslastung der Stellplätze sind durch die verlängerten Öffnungszeiten und verändertes Einkaufsverhalten entzerrt worden. Die im Ursprungs-Bebauungsplan zugrunde gelegten Verkehrsangaben und Annahmen zum Stellplatzbedarf sind aus heutiger Sicht nicht mehr zutreffend. Die gemäß Rahmenempfehlungen für die Anlage von Stellplätzen in NRW ermittelten Stellplätze sind aufgrund der über den damaligen Bedarf angelegten Stellplätze gedeckt. Zusätzliche Rad-Abstellanlagen sollen den ermittelten Bedarf decken und somit die allgemeinen Bemühungen für eine Mobilitätswende unterstützen.

Die 1. Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.

6.4 Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung

Lärmemissionen im Plangebiet gehen von dem Kunden- und Lieferverkehr sowie haustechnischen Anlagen aus. Das Lärmgutachten zum Ursprungsbebauungsplan 2007 wies nach, dass die zu erwartenden Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelfachmarktes zu keinen Richtwertüberschreitungen führen und die Geräuschemissionen während der Nachtzeit sich auf die haustechnischen Anlagen beschränken. Für die Jülicher Straße wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes und für die Weststraße der eines Allgemeines Wohngebiet betrachtet. Die gutachterliche Stellungnahme berücksichtigte als Vorbelastung den angrenzenden Bäckereibetrieb und – aufgrund fehlender Immissionsangaben – einen Abzug von 6 dB(A) zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Da die Vorbelastung durch den ehemaligen Betrieb der Kinkartz-Bäckerei entfällt und die Nutzung des Stellplatzes unter den damals getroffenen Annahmen liegt, kann auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche weiterhin von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ausgegangen werden. Die 1. Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht wird als Teil 2 der Begründung dem Vorentwurf des Bebauungsplans beigefügt.

Mit der Verdichtung eines bestehenden Betriebsgeländes wird grundsätzlich dem Ziel der Raumordnung und des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuches Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die Innenentwicklung zu stärken und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) weist potenzielle Gefährdungen des Plangebietes aus – dies ist unabhängig von der Planänderung. 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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein eingeständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*ASP I – BKR AACHEN, 2022*) erstellt. Durch die hohe anthropogene Überformung ist das Lebensraumpotenzial für Tierarten sehr gering, so dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten ist. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Beschränkung von Rodungsmaßnahmen auf die Wintermonate, um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Im Umweltbericht wurden durch die Änderung weitestgehend keine zusätzlichen Umweltauswirkungen identifiziert. Lediglich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Ortsbild wurden Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit durch die Inanspruchnahme einer Pflanzfläche für die bauliche Erweiterung ermittelt. Die zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (Verkleinerung der Maßnahmenfläche an der Weststraße) können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Daher werden weitere Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche der Stadt Würselen am Duffesheider Weg (Gemarkung Bardenberg, Flur 28, Parzelle 4/5) auf einer Fläche von 312 m² mit der lfd. Nr. 33 umgesetzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

8. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 0,56 ha auf. Die Flächennutzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung gliedern sich wie folgt:

Flächennutzungen des VBP Nr. 199	rechtskräftiger VBP	1. Änderung	Veränderung
überbaubare Fläche	2.132 m ²	2.376 m ²	244 m ²
davon Verkaufsfläche	1.366 m²	1.510 m²	144 m ²
davon Café / Windfang	89 m ²	65 m ²	- 24 m ²
Fläche für Stellplätze	2.487 m ²	2.487 m ²	0 m ²
Fläche zum Anpflanzen und Erhalt	801 m ²	561 m ²	- 240 m ²
sonstige Grundstücksfläche	209 m ²	202 m ²	- 7 m ²
Plangebiet Sonstiges Sondergebiet	5.629 m ²	5.626 m ²	- 3 m ²

Anmerkung:

Aufgrund der neuen Einmessung des Grundstücks ist das Plangebiet 3 m² kleiner als im Ursprungsbebauungsplan angegeben.

9. Kosten für die Stadt

Der Stadt Würselen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.