

**B E G R Ü N D U N G**  
**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zur 15. Änderung des Bebauungsplanes 143**  
**(Gewerbegebiet Aachener Kreuz im Bereich Schumanstraße)**

## **1. Grundlagen des Verfahrens**

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Straßenbau, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 28.06.2011 die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 im Bereich Schumanstraße beschlossen.

Der Planbereich umfasst Flurstücke der Flur 83, Gemarkung Broichweiden, im Gewerbegebiet Aachener Kreuz. Das Plangebiet liegt an der Schumanstraße.

Für das Plangebiet existiert der seit dem 16.11.1990 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 143 „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“. Der Bebauungsplan wurde mit mehreren rechtsverbindlichen Änderungen fortgeschrieben, weitere Änderungsverfahren sind in der Aufstellung. Für das Plangebiet gilt der seit dem 30.09.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 143/2. Änderung „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“. Er setzt Sondergebiet „Cash und Carry-Großhandel“ SO 7 fest.

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Sonderbaufläche dar. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Größe der maximalen Verkaufsfläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 143/2.Änderung neu formuliert. Nach Rechtskraft der 15. Änderung wird die Änderung in die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 143 eingearbeitet, so dass für die 15. Änderung des Bebauungsplanes 143 die textlichen Festsetzungen der zweiten Änderung weiterhin gelten.

Bei der 15. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## **2. Situation und Bestand**

Im Plangebiet liegt ein „Cash und Carry“- Großhandelsbetrieb. Der Betrieb bietet nach dem Prinzip der Selbstbedienung Waren aus dem Food und Non-Food Bereich an. Bei den Sortimenten handelt es sich zum großen Teil um innenstadtrelevante Sortimente. Gemäß § 11 Abs.

3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung wird das Sondergebiet SO 7 für einen Großhandelsbetrieb ausgewiesen, der ähnliche Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb hat. Die max. Geschossfläche darf gemäß den textlichen Festsetzungen 17.950 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Gesamtverkaufsfläche darf höchstens 11.450 qm betragen. Zeichnerisch ist die Geschossfläche im SO7 auf 17.950 m<sup>2</sup> begrenzt.

Der Betrieb hat eine bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 12.395 m<sup>2</sup> und eine genehmigte Geschossfläche von 18.852 m<sup>2</sup>. Der im Bebauungsplan vorgegebene Rahmen ist damit bereits überschritten. Die Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche um 945 m<sup>2</sup> und der Geschossfläche um 902 m<sup>2</sup> wurde in Absprache mit der Bezirksregierung Köln über Befreiung im Oktober 2000 bauordnungsrechtlich genehmigt. Seit 2004 beantragt der „Cash und Carry“-Großhandel in der Zeit von Mitte Februar bis Mitte Oktober eines jeden Jahres die Genehmigung einer temporären Zelthalle für den Verkauf von Saisonware. Begründet wird die Notwendigkeit der Zelthalle mit internen Umbauarbeiten und Strukturveränderungen und es sollten dadurch keine neuen Verkaufsflächen entstehen. 2011 hat die Zelthalle eine Fläche von 440 m<sup>2</sup>. Die Baugenehmigungsbehörde teilte dem Betrieb mit, dass Zelthallen in den folgenden Jahren in der Größenordnung nicht mehr genehmigt werden könnten, da es sich letztendlich um eine Erweiterung der Verkaufsfläche handeln würde. Daraufhin beantragte der Betrieb die Änderung des Bebauungsplanes, zur Erhöhung der Verkaufsfläche um 555 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche Fläche soll den Verkauf von Garten- und Campingmöbeln und anderen Saisonartikeln in der Zelthalle sichern. Die vorhandene Verkaufsfläche reicht für die Präsentation der Saisonware nicht aus. Die zusätzliche Verkaufsfläche soll der Standortsicherung des Betriebes und dem Erhalt der Arbeitsplätze dienen.

Die beantragte Erweiterung kann durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 12.950 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 19.450 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

### **3. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes**

Die textlichen und die zeichnerischen Festsetzungen werden so geändert, dass eine dauerhafte Erweiterung für den Verkauf der Saisonware möglich ist und die Festsetzungen an die vorhandenen Baugenehmigungen angepasst werden. Die Verkaufsfläche und die Geschossfläche werden um 1.500 m<sup>2</sup> erhöht.

Der „Cash und Carry“-Großhandelsbetrieb ist seit 1973 in der Schumanstraße, als einer der ersten Betriebe dort, ansässig. Gemäß dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln liegt er in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), der den nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes Aachener Kreuz umfasst. Er befindet sich außerhalb eines Versorgungsbereiches der Stadt Würselen.

Es handelt sich um einen Großhandelsbetrieb, der ähnliche Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb hat. Die Festsetzung im Bebauungsplan klärt, dass eine Entwicklung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig ist und der Betrieb nur als Großhandel (auch bei Sortimentsverschiebungen) weitergeführt werden kann.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Die Verkaufsflächen sind seit Oktober 2000 vorhanden bzw. werden seit 2004 jedes Jahr auf die Dauer von ca. 9 Monaten -wegen Umbauarbeiten, ohne Erhöhung der Verkaufsflächen- innerhalb eines Zelttes angeboten. Werden die 440 m<sup>2</sup> Zeltverkauf von der beantragten Erhöhung um 555 m<sup>2</sup> abgezogen, handelt es sich nur noch um eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 110 m<sup>2</sup>. Die Fläche von 555 m<sup>2</sup> ist eine Erhö-

hung der vorhandenen, genehmigten Verkaufsfläche von 4,48%. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dadurch nicht zu erwarten. Sie werden die Versorgungsfunktion der Gemeinde nicht beeinflussen und nicht zu größeren Verkehrsmengen führen, als bereits seit 11 Jahren vorhanden sind. Die Kaufkraftabschöpfung im Bereich der Stadt Würselen wird sich nur sehr geringfügig erhöhen.

Das im Zelt angebotene Sortiment aus dem Bereich Garten- und Campingmöbel ist nicht zentrenrelevant. Für den Großhandelsbetrieb werden jedoch Sortimentsfestsetzungen bei der Sondergebietsausweisung nicht vorgenommen und es sind Sortimentsverschiebungen möglich.

Die beschriebene Erweiterung ist zum Standorterhalt des „Cash- und Carry“-Betriebes erforderlich, der sich mit seiner Marktposition in Konkurrenz zu den anderen Betrieben in der Region behaupten muss. Aus dem Grund der Arbeitsplatz- und Bestandssicherung erscheinen die Erweiterungsabsichten im Rahmen der dynamischen Bestandssicherung vertretbar.

Für die Erweiterung ist eine Änderung der zeichnerisch festgesetzten Geschossfläche im SO 7 erforderlich. Die Geschossfläche wird von 17.950 m<sup>2</sup> auf 19.450 m<sup>2</sup> erhöht. Die anderen zeichnerischen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan 143 und 143/2. Änderung übernommen.

Wie eingangs bereits erwähnt, ist zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser stellt Sonderbaufläche dar. Dargestellt werden muss ein Sondergebiet „Cash und Carry-Großhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 12.950 m<sup>2</sup>. Es ist möglich, den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzupassen.

#### **4. Bebauungsplanverfahren**

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Änderung bzw. Erweiterung der Bestandes, also eine „andere“ Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 40.935 m<sup>2</sup> und es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Größe der Grundfläche wird jedoch durch die Festsetzung der Geschossfläche eingeschränkt. Die Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO kann nicht größer sein als die Geschossfläche. Die Grundfläche darf somit bei eingeschossiger Bauweise maximal 19.450m<sup>2</sup> betragen und liegt damit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Tatsächlich werden durch die Erweiterung keine zusätzlich versiegelten Flächen auf dem Grundstück geschaffen, die Versiegelung ist bereits vorhanden.

#### **5. Sonstiges**

Die Erweiterung wurde im Arbeitskreis zum Städteregionalem Einzelhandelskonzept (STRIKT) mit den Kommunen der StädteRegion Aachen abgesprochen. Von den beteiligten Kommunen wurden keine Einwände zu der geplanten Erweiterung geäußert.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen hat keine negativen Umweltauswirkungen, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht oder nur unwesentlich berührt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Durch das Plangebiet verläuft eine Wassertransportleitung. Für diese ist das bereits im Bebauungsplan 143 eingetragene Leitungsrecht nachrichtlich übernommen worden. Zuständig ist die enwor GmbH, Kaiserstraße 86, 52134 Herzogenrath.

Die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 143 und 143/2.Änderung haben weiterhin Bestand.

Würselen, den 31.10.2011

(Hennig)