

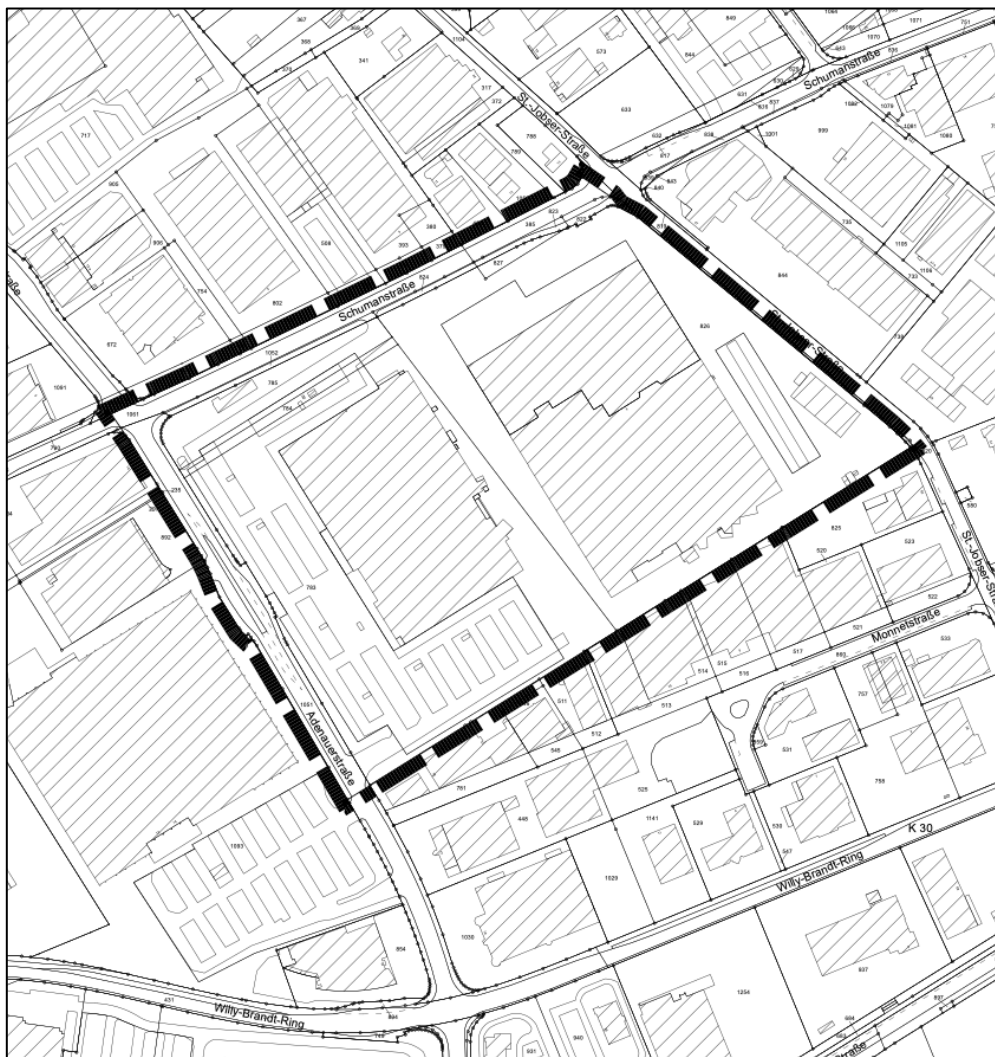


STADT WÜRSELEN

21. Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich: Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring / Schumannstraße

Begründung zum Entwurf



VORABZUG 24.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	3
2. Lage des Plangebietes	4
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2 Bestand.....	5
3. Derzeitige planungsrechtliche Situation	6
3.1 Landesentwicklungsplan	6
3.2 Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen.....	6
3.3 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel	6
3.4 Regionalplan	10
3.5 Flächennutzungsplan	10
3.6 Bebauungsplan	11
3.7 Einzelhandelskonzepte	13
4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung	16
5. Inhalte und Auswirkungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans	17
6. Erschließung	18
7. Umweltschützende Belange	19
7.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	19
7.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	23
7.3 Fläche	23
7.4 Boden	23
7.5 Wasser.....	25
7.6 Klima und Luft	26
7.7 Orts- und Landschaftsbild	26
7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
7.9 Natura2000-Gebiete.....	27
7.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	27
7.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	28
7.12 Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	28
7.13 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.14 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	29
8. Flächenbilanz	31

1. Planungsanlass

Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz besteht seit den 1960er Jahren am südlichen Rand des Stadtgebietes Würselen und ist seitdem kontinuierlich gewachsen. Schon seit den 1980er Jahren haben sich im nordwestlichen Bereich einige großflächige Handelsbetriebe angesiedelt. Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 und dessen Änderungen sowie die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 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 folglich ein Planungserfordernis. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes und Schutz der bestehenden Versorgungszentren von Würselen ist insbesondere der Einzelhandel stärker zu steuern als bisher.

Als erster Schritt der Überplanung des Gesamtareals soll der Bereich umgrenzt von Schumannstraße/Willy-Brandt-Ring/Carlo-Schmid-Straße/E 314 (Zubringer zur A4) / Adenauerstraße im Rahmen des Bebauungsplanes 243 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« überplant werden. Der Rat der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans 234 beschlossen. Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen um zu vermeiden, 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. Zwischen Schumannstraße, Adenauerstraße und Sankt-Jobber-Straße soll das bisherige Sonstige Sondergebiet für Großhandel die großflächigen Handelsareale zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden, während das Grundstück der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Kaufland und Smyths Toys) zur Sicherung der Nahversorgung als Sonstiges Sondergebiet »Einzelhandel« verbleiben soll. Dies erfordert eine entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren 234 sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen, damit die landesplanerischen Vorgaben auf beiden Ebenen der Bauleitplanung durchgesetzt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Grundzüge der Planung ist vom 30.01. bis zum 13.02.2025 erfolgt. Vorab wurde die Bauleitplanung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.01.2025 vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist vom 03.01. bis zum 07.03.2025 erfolgt. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes wurden zwei

Varianten für die Grundstücke der Gemarkung Broichweiden, Flur 83, Flurstück 783 sowie Flurstück 844 vorgestellt:

- Darstellung als Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Darstellung als Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Beide Varianten haben für das Grundstück des Großhandelsbetriebs (Flurstück 826) eine Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehen. Nach der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu sämtlichen öffentlichen und privaten Belangen wurde mit dem vorliegenden Entwurf eine optimierte Kombination aus den beiden o.g. Varianten erarbeitet. Die Umgrenzung des Änderungsbereiches entspricht Variante B, doch wird nun ein Sonstiges Sondergebiet für das Flurstücks 783 vorgesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes weitergehend geregelt.

Als nächster Verfahrensschritt steht die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an.

2. Lage des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich für die angestrebte 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit einer Größe von 8,9 Hektar befindet sich zentral im Gewerbegebiet Aachener Kreuz, welches nord-östlich des Autobahnkreuzes A4/A44 liegt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ein daran anschließendes, großflächiges Spielwarengeschäft und der Großhandelsbetrieb Metro sowie großzügige Stellplatzanlagen. Der Änderungsbereich wird umgrenzt von:

- der Schumannstraße (nördliche Straßenbegrenzung) im Norden
- der Sankt-Jobser-Straße (westliche Straßenbegrenzung) im Osten
- der gewerblichen Nutzungen (nördliche Grenze der Flurstücke 511 bis 518, 511, 782 und 825 in Flur 83) im Süden und
- der Adenauerstraße (westliche Straßenbegrenzung) im Westen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angestrebten FNP-Änderung in Würselen ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

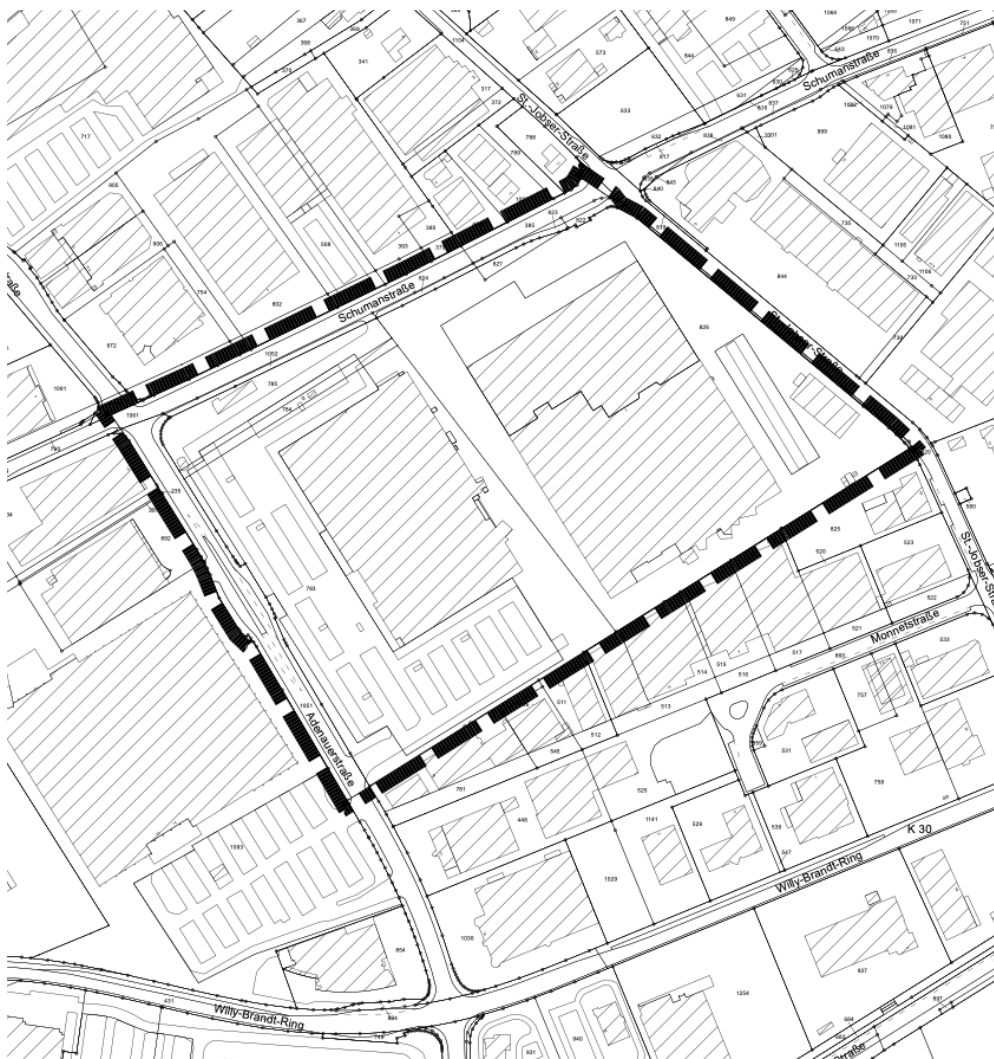


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der angestrebten Änderung

Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero– Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits vollständig bebaut. Nachdem die beiden Handelsbetriebe Metro und seinerzeit Globus (Vorgänger von Kaufland bis 2014) bereits in den 1960ern angesiedelt wurden, ist das umliegende Gewerbegebiet zunächst unter dem Namen »Kaninsberg« seit den 1980er Jahren gewachsen.

Die beiden genannten Handelsbetriebe befinden sich in ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern mit ca. 7 bis 9 m Höhe sowie Gebäudelängen von deutlich über 100 m. Die heutigen Nutzungen sind weiterhin der Großhandel Metro (Flurstück 826) sowie der großflächige Verbrauchermarkt Kaufland mit einem angrenzenden, ebenfalls großflächigen Spielwarenfachmarkt (Flurstück 783). Großhandel lässt sich zu gewerblichen Nutzungen zählen (Großhandel fällt nicht unter den Verkauf an Endverbraucher und grenzt sich daher von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ab). Der Verbrauchermarkt wurde 2014 mit Verkaufsflächen von 4.486,26 qm und zusätzlich 405,03 qm Mall-/Ladenflächen sowie 505,38 qm

Verkaufsflächen für Konzessionäre genehmigt. In der Summe sind dies insgesamt 5.396,66 qm zuzüglich Windfang mit 53,07 qm. Die genehmigten Sortimente lassen sich überwiegend den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuordnen, allerdings auch rund 20 % den zentrenrelevanten Sortimenten. Der Verbrauchermarkt 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, sodass zukünftige Erhöhungen der Verkaufsflächen auszuschließen sind. Für das unmittelbar angrenzende Spielwarengeschäft wurde in den 1980er Jahren der »Verkauf von Food- und Non Food Artikeln« für die zentrenrelevanten Sortimente Spielwaren und Sportartikel auf einer Verkaufsfläche von 2.268 qm genehmigt. Die beiden Einzelhandelsbetriebe befinden sich innerhalb eines Baukörpers auf demselben Grundstück.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

2.4 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist im August 2017 in Kraft getreten. Derzeit läuft das Verfahren zur 3. Änderung. Der LEP NRW stellt Würselen als Mittelzentrum dar. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsraums. Die nachfolgenden Ziele und Grundsätze sind für das Bauleitplanverfahren relevant.

2.5 Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.3-1 Ziel: Flächenangebot

Gemäß dem Ziel 6.3-1 des LEP NRW ist für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern. Die angestrebte Änderung zur Erweiterung der Gewerbegebiete soll einen Beitrag der vorbereitenden Bauleitplanung zur Sicherung zusätzlicher geeigneter Gewerbeflächen und somit einen Beitrag zur Zielerreichung beitragen.

2.6 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 rechtskräftigen FNP als Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellten Grundstücke sollen im Rahmen der Änderung wie folgt dargestellt werden: Das westliche Grundstück (Sondergebiet »Großhandel«) soll als Gewerbegebiet umgewandelt werden, während das östliche Sondergebiet »SB-Warenhandel« die neue Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel« erhalten soll.

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

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, welcher am 29.10.2025 in Kraft getreten ist, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Ziel 6.5-1 beinhaltet, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Diesem Ziel entspricht der Standort sowohl im Bestand als auch mit der angestrebten FNP-Änderung.

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

Als Ziel 6.5-2 wird formuliert, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen mit zentraler Versorgungsfunktion dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Zentrenrelevant sind die im LEP NRW aufgelisteten Sortimente und weitere Sortimente aus der ortstypischen Sortimentsliste der jeweiligen Gemeinde. Voraussetzungen dafür, dass ausnahmsweise Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden dürfen, sind die Nachweise, dass:

- »eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«

Demnach ist die Festsetzung und Darstellung neuer Sondergebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht erwünscht. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die genannten Ausnahmen auf den betrachteten Standort zutreffen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um bereits vorhandene Einzelhandelsstandorte. Deshalb ist hier auf Ziel 6.5-7 zu verweisen.

6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot bedeutet, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um bestehende Betriebe, welche vor vielen Jahren genehmigt wurden. Daher ist auch hierzu auf Ziel 6.5-7 zu verweisen.

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Der Grundsatz 6.5-4 bezieht sich auf die Darstellung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dies steht nicht

im Fokus der geplanten Darstellung, da es sich um die Überplanung des bestehenden Sondergebietes handelt. Es wird erneut auf Ziel 6.5-7 verwiesen.

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

Ebenso wie der zuvor genannte Grundsatz steht das Ziel 6.5-5 nicht im Fokus der Darstellung des geplanten Sonstigen Sondergebietes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Ziel dennoch berücksichtigt. Denn als Ersatz der bestehenden Betriebe werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugelassen, deren Verkaufsfläche für zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten darf. Daher wird das Ziel auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gestärkt.

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

Der Grundsatz 6.5-6 betrifft die geplante Änderung der Darstellung entsprechend Grundsatz 6.5-4 und Ziel 6.5-5 nicht im Wesentlichen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird auch dieses Ziel mit der Festsetzung berücksichtigt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Verkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreiten dürfen.

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

Abweichend von den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen sieht der LEP NRW folgendes Ziel für vorhandene Standorte vor: »Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.« Wenn für den in Rede stehenden Standort mit den vorhandenen Betrieben demnach ein Sondergebiet neu festgesetzt und dargestellt werden würde, wäre dies im bereits baulich bestehenden Umfang zulässig.

Erweiterungen der Sortimente und deren Verkaufsflächen über den Bestandsschutz hinaus sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Die bereits bestehenden Festsetzungen der Sonstigen Sondergebiete gehen derzeit darüber hinaus, da die vorhandenen Betriebe zukünftig durch ähnliche Betriebe ersetzt bzw. erweitert werden dürften. Das Ziel wird mit der angestrebten Darstellung als Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« mit Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche für das Grundstück sowie Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsflächen berücksichtigt. Im im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden darüber hinaus die einzelnen Sortimentsgruppen und deren zulässige Verkaufsflächen konkreter auf den vom Bestandsschutz gesicherten Umfang begrenzt, sodass das Ziel weitergehend umgesetzt wird.

Darüber hinaus wird der Fall ausgeführt, falls durch die Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Dies trifft im Plangebiet nicht zu.

Für das Ziel wird außerdem formuliert: »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.« Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden innerhalb der genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 7.800 qm auch neue nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen, sodass der im Ziel genannte Ersatz umgesetzt wird. Da der Umfang zulässiger Verkaufsflächen dem Umfang der bestehenden Genehmigungen entspricht, werden keine Erweiterungen von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Insgesamt soll durch die angestrebte Darstellung des Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« mit Begrenzung der Verkaufsflächen die Zielsetzung inhaltlich umgesetzt werden. Der Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet »Großhandel« zugunsten des Gewerbegebietes wirkt sich im Hinblick auf die weiteren landesplanerischen Ziele positiv auf die Zielerreichung aus.

6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Das Ziel besagt, dass Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenwirken sollen. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Im westlichen Gewerbegebiet Aachener Kreuz besteht eine Einzelhandelsagglomeration im Bereich des ASB, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Zur Erreichung dieses Ziels besteht ein Planungserfordernis, welches eines der Gründe zur Änderung des FNPs darstellt. Das Ziel wird entsprechend bei der Änderung soweit wie möglich berücksichtigt.

6.5-9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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

Fazit

Hinsichtlich mehrerer der genannten landesplanerischen Ziele – insbesondere 6.5-2 und 6.5-8 – besteht ein Planungserfordernis, da das Plangebiet mit Handelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb eines zentralen

Versorgungsbereiches liegt. Damit in dem i.R. stehenden Gewerbegebiet langfristig verstärkt gewerbliche Nutzungen realisiert werden können, soll das Sondergebiet »Großhandel« zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Weitergehende Steuerung des Einzelhandels soll im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

2.7 Regionalplan

Der Regionalplan der Regierungsbezirk Köln ist am 29.10.2025 in Kraft getreten und hat den bisher geltenden Gebietsentwicklungsplan von 2003 abgelöst. Im Teilabschnitt Städteregion Aachen wird der in Rede stehende Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der ASB umfasst in nordwestliche Richtung den Großteil des Würseler Siedlungsbereiches, während der östliche und südliche Rand des Änderungsbereiches die Grenze des ASB bildet. Südöstlich schließt sich ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an.

Der Regionalplan sieht eine Konkretisierung der Vorgaben für die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche vor. Darin wird als Ziel Z.10 »GIB sichern und entwickeln« ausgeführt:

»Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen der Ansiedlung, Bestandssicherung, Erweiterung und Verlagerung, insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und sonstigen emittierenden Betrieben und Einrichtungen, sowie jeweils zuzuordnender Anlagen. Planungen und Maßnahmen, die mit diesen Nutzungen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen.«

Die angestrebte Darstellung von einem Sondergebiet im Bereich des ASB und einem vertraglichen Gewerbegebiet im Grenzbereich zum GIB stimmen mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

2.8 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Würselen, welcher seit dem 27.10.2012 wirksam ist, stellt den in Rede stehenden Bereich südlich der Schumannstraße, östlich der Adenauerstraße und westlich der Sankt-Jobser-Straße als Sonstige Sondergebiete dar. Die beiden Sonstigen Sondergebiete werden mit Zweckbestimmung »SB-Warenhandel« und »Großhandel« dargestellt. Der Geltungsbereich 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«.

Im FNP wurde für die beiden Sondergebiete keine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Nebensortimente festgelegt.

An den Änderungsbereich schließen überwiegend gewerbliche Bauflächen an, insbesondere weitläufig in westliche und südliche Richtung. Nördlich des Plangebietes schließt ein Sonstiges Sondergebiet »Möbelhandel« sowie westlich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet »Baumarkt« an. Weiter nordöstlich werden zwischen den gewerblichen Bauflächen drei weitere Sonstige Sondergebiete »Möbelhandel« dargestellt.

Die geplante Festsetzung des bisherigen Sondergebietes »Großhandel« als Gewerbegebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan 234 erfordert eine entsprechende Umwandlung der Darstellung als Gewerbegebiete im FNP. Zudem soll in dem verbleibenden Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzt werden.

2.9 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 143 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz« mit dessen rechtsverbindlicher 2. Änderung aus dem Jahr 2005. Für den östlichen Teilbereich (Großhandelsbetrieb Metro) gilt die 15. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2012.

Die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne setzen für das Plangebiet entsprechend der Darstellung im FNP zwei Sonstige Sondergebiete fest. Für die Sonstigen Sondergebiete SO 6 »SB-Warenhandel« im westlichen Teilbereich und SO 7 »Cash + Carry – Großhandel« im östlichen Teilbereich werden eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 200 m festgesetzt. Als zulässige maximale Geschossfläche sowie Gesamtverkaufsfläche werden 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

Außerdem werden die zulässigen Haupt- und Nebensortimente für die Sonstigen Sondergebiete festgesetzt. Darunter befinden sich wesentlich höhere Anteile an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als es außerhalb zentraler Versorgungsbereiche inzwischen landesplanerisch gewünscht ist.

Die angrenzenden Straßen Sankt-Jobser-Straße, Adenauerstraße und Schumannstraße sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ringsum grenzen entsprechend der FNP-Darstellung überwiegend Gewerbegebiete an bis auf zwei Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung

»Möbelhandel«, eins im Norden und eins im Westen. Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen unter anderem zur Grundstückerschließung und zur Begrünung getroffen.

Im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen, insbesondere die Einzelhandelsnutzungen, bestehen 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.

Der in Aufstellung befindliche Entwurf des Bebauungsplans 234 sieht eine Festsetzung des bisherigen Sonstigen Sondergebietes »Großhandel« als Gewerbegebiet vor. Neuansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel sollen in dem Zug ausgeschlossen werden. Der bestehende Großhandelsbetrieb Metro ist grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig, da er keinen großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO betreibt. Dies wird u.a. im Einzelhandelserlass NRW 2021 klargestellt. Für das bisherige Sonstige Sondergebiet »SB-Warenhandel« sieht der Bebauungsplan neue Festsetzungen im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« sollen Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 7800 m² zugelassen werden.

Auf Grundlage der bereits in der Vergangenheit genehmigten Sortimente des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs Kaufland mit seinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie des Spielwarengeschäftes mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten werden die zulässigen Sortimente und sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen gesichert:

Lebensmittel/ Getränke	maximal 3.300 m ²
Spielwaren	maximal 2.400 m ²
Sportartikel ohne Sportbekleidung	maximal 250 m ²

Weitere genehmigte, überwiegend zentrenrelevante Sortimente maximal 1.000 m²

Diese insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche können konkret für die nachfolgend aufgelisteten Sortimente unter Beachtung der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen genutzt werden:

Drogeriewaren	(nahversorgungsrelevant)	780 m ²
Bekleidung		200 m ²
Schuhe		100 m ²
Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren		150 m ²
Foto/ Optik		50 m ²
Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation		150 m ²
Blumen/ Schnittblumen		200 m ²
Uhren/Schmuck		30 m ²

Einrichtungszubehör einschließlich Glas, Porzellan, Keramik,	
Haus- und Heimtextilien	300 m²
Apotheke	150 m²

Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 7800 m² sind auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten zulässig. Die Verkaufsfläche eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment darf 2.500 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente darf 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Darüber hinaus werden im Sonstigen Sondergebiet »Einzelhandel« Schank- und Speisewirtschaften sowie bestimmte Dienstleistungen (Schuh- und Schlüsseldienste, Reisebüros, Kosmetikstudios, Sonnenstudios, Autowaschstraße, Geldautomaten, Waschsalons und Friseure) zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sollen zudem Fitnessstudios und Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII gemäß NRW-Abstandserlass sein.

2.10 Einzelhandelskonzepte

Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt sind Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Die aktuellen Konzepte für Würselen sind ein kommunales Zentrenkonzept von 2016 und eine Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) von 2019.

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 Gewerbegebieten, 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 Planen 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. Die angestrebte FNP-Änderung trägt zur Umsetzung dieser Empfehlung bei.

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 städteregionaler Ebene zu erwarten ist. Sowohl die Zulässigkeit der Vorhaben je nach Standort (zentraler Versorgungsbereich, ASB 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 von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe 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. 2.6). 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. Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sichern bestehende Betriebe. Ein Ersatz durch ähnliche neue Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment wäre daher im Einzelfall zu betrachten.
- 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. Dies wird als Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen. 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 des Gewerbegebietes mit bestimmten Beschränkungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im parallel aufgestellten Bebauungsplan in Kombination mit der Darstellung des Gewerbegebietes im FNP den Vorgaben des STRIKT. Der Erhalt der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes beruht auf den bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Dort werden die Vorgaben des

STRIKT erst bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen relevant, welche im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall zu betrachten sind.

3. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung

Die Stadt Würselen verfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel, die planungsrechtlichen Bedingungen im Zentrum des Gewerbegebietes Aachener Kreuz so zu modifizieren, dass eine Anpassung an die landesplanerischen Ziele zur Steuerung des Einzelhandels erfolgt. Der zentrale Bereich des Gewerbegebietes ist bereits heute deutlich als Gewerbegebiet geprägt, doch bestehen hier die zwei großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit teils nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Parallelverfahren sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben weiterer, insbesondere innenstadtrelevanter Einzelhandel ansiedelt. Denn dieser würde die städtischen Versorgungszentren und die Nahversorgung gefährden und wäre mit den Zielen der Raumordnung unvereinbar. Mit dem Ziel der Gewerbegebiets Sicherung von den Gewerbefunktionen und Begrenzung des Einzelhandels auf den bestehenden Umfang geht somit zugleich das Ziel einher, die Funktionen der städtischen Versorgungszentren zu bewahren. Für den vorliegenden Änderungsbereich besteht daher ein Änderungsbedarf der Flächennutzungsplanung.

Zweck der Änderung der Darstellung im FNP von dem Sonstigen Sondergebiet »Großhandel« zu gewerblicher Baufläche ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die zuvor genannten Zielsetzungen zu schaffen. Der Großhandelsbetrieb Metro ist grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig, da er keinen großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 3 BauNVO betreibt. Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes bilden der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland mit seinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und das angrenzende Spielwarengeschäft die Ausnahmen von den umliegenden überwiegend klassischen Gewerbenutzungen.

Die zwei bestehenden Einzelhandelbetriebe (Kaufland und das Spielwarengeschäft) sollen in ihrem jeweils genehmigten Umfang geschützt werden, sodass auch Erneuerungen und Änderungen zulässig sind. Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb Kaufland 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. Daher soll die Nahversorgungsfunktion auch zukünftig zulässig bleiben. Da der Betrieb jedoch in Konkurrenz zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen im Zentrum Würselens und in Broichweiden tritt, soll eine Erhöhung der Verkaufsflächen für die Zukunft nicht zugelassen werden. Ebenso soll für das Spielwarengeschäft aufgrund seines zentrenrelevanten Hauptsortimentes keine Erhöhung der Verkaufsflächen zugelassen werden. Daher wird im Flächennutzungsplan eine Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

Da Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete sowie Erweiterungen der Verkaufsflächen über den bereits genehmigten Umfang hinaus nicht mehr zulässig sein werden, trägt die angestrebte FNP-Änderung zur Umsetzung der städtebaulichen, landesplanerischen und städteregionalen Zielsetzungen bei.

4. Inhalte und Auswirkungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans

Die angestrebte 21. Änderung umfasst aus den zuvor aufgeführten Gründen mehrere Änderungen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Zum einen soll das bisherige Sonstige Sondergebiet SO »Großhandel« zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden. Wie zuvor erläutert, ist Großhandel im Gewerbegebiet zulässig (vgl. Kap. 4). Damit soll die Funktion als Gewerbegebiet gestärkt werden.

Zum anderen soll das bisherige Sondergebiete SO »SB-Warenhandel« im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zukünftig als Sonstiges Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« mit Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente dargestellt werden. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan wird die maximale Gesamtverkaufsfläche der Haupt- und Nebensortimente (VFL) weiterhin auf 7.800 qm begrenzt. Darüber hinaus werden die folgenden Begrenzungen aufgenommen:

Verkaufsflächenobergrenzen:

- Lebensmittel/ Getränke	3.300 m ²
- Spielwaren	2.400 m ²
- Sportartikel ohne Sportbekleidung	250 m ²

Zentrenrelevante Nebensortimente sind insgesamt auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Für einzelne Sortimente gelten folgende Obergrenzen:

- Drogeriewaren	780 m ²
- Bekleidung	200 m ²
- Schuhe	100 m ²
- Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren	150 m ²
- Foto/ Optik	50 m ²
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation	150 m ²
- Blumen/ Schnittblumen	200 m ²
- Uhren/Schmuck	30 m ²
- Einrichtungszubehör einschließlich Glas, Porzellan, Keramik,	
- Haus- und Heimtextilien	300 m ²
- Apotheke	
	150 m ²

Die Verkaufsfläche eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist auf maximal 2.500 m² begrenzt.

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsflächen bzw. die Verkaufsflächenobergrenzen sowohl für die zentrenrelevanten als auch für die nahversorgungsrelevanten Sortimente basieren auf den Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan 234, welche wiederum von dem bereits genehmigten Bestand abgeleitet sind. Damit sollen negative Auswirkungen durch zukünftige Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche in Würselen vorgebeugt werden. Weitergehende Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan 234 getroffen.

Aufgrund der Darstellung der zwei bestehenden Einzelhandelsbetriebe Kaufland und dem Spielwarengeschäft als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden den seit vielen Jahren vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und dessen Konzessionären eine definierte Flexibilität zur Entwicklung am existierenden Standort eingeräumt wird. Die genehmigte Verkaufsfläche auf dem Grundstück darf jedoch im Sinne der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden. Für den Grundstückseigentümer bleibt die Option bestehen, dass insbesondere der Bestandsbetrieb Kaufland zukünftig durch einen neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ersetzt werden darf. Die Festsetzung entspricht dem landesplanerischen Ziel 6.5-7, wonach im Zuge der Überplanung vorhandener Standorte die Verkaufsflächen in einem Sondergebiet auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt werden können. Neben dem Einzelhandel sollen auch Schank- und Speisewirtschaften und bestimmte - im Bebauungsplan definierte - Dienstleistungen innerhalb des Sondergebietes angesiedelt werden können sowie ausnahmsweise Gewerbebetriebe. Letztere kommen der Funktion des gesamten Plangebietes als Gewerbegebiet zugute.

Die vorliegende FNP-Änderung erfolgt zum einen im Sinne des landesplanerischen Ziels 6.5-7, vorhandene Standorte mit großflächigem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen so darzustellen, dass die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf deren Bestandsschutz begrenzt werden. Zum anderen entfällt das bisherige Sondergebiet »Großhandel« im Sinne des landesplanerischen Ziels 6.5-2, welches keine Neuausweisungen von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorsieht.

5. Erschließung

Der Änderungsbereich umfasst ein Gebiet, welches bereits im Bestand vollständig erschlossen ist. Die Erschließung ist über die bestehenden Straßen Adenauerstraße im Westen, die Schumanstraße im Norden und die St. Jobser-Straße im Osten gesichert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Straßen sowohl im bestehenden Planungsrecht als auch im parallel aufgestellten Bebauungsplan 234 als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine unmittelbare Anbindung über die Verlauteheidener 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).

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personenverkehr beschränkt sich auf den Busverkehr. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Bushaltestelle Aachener Kreuz Metro (Linien 1, 31 und WÜ1). Im weiteren Gewerbegebiet Aachener Kreuz befinden sich weitere Bushaltestellen.

Da die Baugebiete im Bestand bereits vollständig genutzt werden und keine bauliche Verdichtung vorgesehen wird, bleibt die vorhandene Erschließung ausreichend.

6. Umweltschützende Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Änderung des FNPs wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wurde geprüft, welche erheblichen Auswirkungen durch die Änderung auf die Umweltbelange im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Als Ergebnis der Umweltprüfung wurden durch die 21. Änderung zum vorliegenden Kenntnisstand keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen identifiziert. Im Folgenden werden die vorliegenden Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern zusammengefasst.

6.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Funktionen

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten für Großhandel sowie den großflächigen Einzelhandel genutzt, zum einen für den Verbrauchermarkt Kaufland mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten und zum anderen für den angrenzenden Betrieb mit zentrenrelevantem Spielwarensortiment. Im Zusammenhang mit den nordwestlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen besteht eine Einzelhandelsagglomeration. Der Verfestigung solcher Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind gemäß den aktuellen Zielen der Landesplanung entgegenzuwirken, besonders wenn zentrenrelevante Sortimente erhalten sind. Der Einzelhandelsbetrieb Kaufland wiederum erfüllt eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aachener Ortsteil Verlautenheide, weil dieser der einzige Vollsortimenter im Umkreis von 1,7 km ist.

Der Änderungsbereich erfüllt keine Wohn- oder Erholungsfunktion. Die nächstgelegenen Mischgebiete befinden sich rd. 150 m nördlich. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich jeweils rd. 400 m nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches.

Die Funktion des Plangebietes als Gewerbegebiet soll anhand der FNP-Änderung gestärkt werden. Mittels der Umwandlung des Sonstigen Sondergebietes »Großhandel« in ein Gewerbegebiet wird diese Fläche für Bedarfe gewerblicher Nutzungen inklusive produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gesichert. Zugleich werden die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Stadtteilzentren von Würselen mit den zentralen Versorgungsbereichen gestärkt, indem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in der Folge stärker in den zentralen

Versorgungsbereichen erhalten bleiben bzw. angesiedelt werden. Die bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe, der Kaufland und das Spielwarengeschäft, werden mittels der Darstellung als Sonstiges Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« weiterhin gesichert, sodass insbesondere die bestehende Nahversorgungsfunktion des Standortes weiterhin ermöglicht wird. Zugleich werden die planungsrechtlichen Bedingungen für zukünftige Neuansiedlungen konkretisiert.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Schumanstraße, Sankt-Jobser-Straße und Adenauerstraße. Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine unmittelbare Anbindung über die Verlautenheidener Straße sowie auch die Marshallstraße an das südwestlich angrenzende Aachener Kreuz. 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.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen im Plangebiet wurde durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand einer repräsentativen Verkehrszählung am 27.08.2025 ermittelt (BSV, März 2025). Mit dieser Untersuchung wurde die durchschnittliche tagesbezogene Streckenbelastung im Kraftfahrzeug- und Schwerverkehr erhoben. In der Verkehrsuntersuchung wird dabei zwischen Personen- und Lieferwagen, Kraftfahrzeugrädern, Lastkraftwagen ohne Anhänger und Busse sowie Lastkraftwagen mit Anhänger und Sattelzugmaschinen unterschieden. Die Verkehrsuntersuchung gibt die folgenden Ergebnisse für die tagesbezogenen Gesamtbelastungen der Straßenabschnitte angrenzend an den Änderungsbereich vor:

Tabelle 1: Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für die Bestandssituation

Straßenabschnitt	Ab-schnitt gemäß Bericht	Kfz-Verkehr gesamt (0-24 Uhr)	Kfz-Verkehr tagsüber (6-22 Uhr)	Kfz-Verkehr nachts (22-6 Uhr)	DTV* (Kfz/24h)	Schwer-verkehrsanteil am DTV
Adenauerstraße	1 c	6.542	6.246	296	5.750	4,8 %
Westliche Schumanstraße	1 d	4.921	4.687	234	4.350	6,4 %
Östliche Schumanstraße	3 b	5.229	4.974	255	4.600	6,0 %
Sankt-Jobser-Straße	3 c	2.194	2.092	102	1.950	7,9 %

* DTV: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Kfz/24h)

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personenverkehr beschränkt sich auf den Busverkehr. Innerhalb des Änderungsbereiches liegt die Bushaltestelle »Aachener Kreuz

Metro«, im Umfeld befinden sich weitere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung. Daher ist die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr grundsätzlich vorhanden. Die nordöstlich noch verbliebenen Bahngleise in Richtung Stolberg sind jedoch seit 2004 nicht mehr in Betrieb. Auch für den Güterverkehr besteht kein Schienenanschluss.

Das Fuß- und Radwegenetz im unmittelbaren Bereich des Änderungsbereiches ist teils durchschnittlich, teils ausbaufähig. Entlang den angrenzenden Straßen Schumanstraße und Adenauerstraße liegen beidseitig getrennte, doch schmale Fuß- und Radwege (gemeinsam je rd. 3,0 m breit). Entlang der Sankt-Jobser-Straße liegt ein einseitiger Fußweg (rd. 1,5 - 2,0 m breit).

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, werden die Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht verändert werden. Eine zukünftige Reaktivierung des Schienenverkehrs entlang der nördlich in 500 m Entfernung vorhandenen Bahngleise ist unabhängig von der i.R. stehenden Bauleitplanung vorgesehen.

Da im gesamten Gewerbegebiet noch mehrere Nachverdichtungspotenziale bestehen, wäre zukünftig potenziell eine geringfügige Verkehrszunahme möglich – wie es auch bei Nichtdurchführung der Planung zutreffen würde. Daher wurden bei Auswertung der Verkehrszählung von BSV geringfügige Zunahmen von +5 % im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Da diese Verkehrszunahme auch bei Nichtdurchführung der Planung auftreten kann, wird sie nicht erst durch die angestrebte FNP-Änderung mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan 234 bedingt, sondern wird bereits für das bestehende Planungsrecht berücksichtigt. Denn die Änderung der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes bzw. des Gewerbegebietes stellt lediglich die bereits bestehenden Nutzungen oder einen vergleichbaren Ersatz dieser Nutzungen dar. Für den Fall, dass den bestehenden Großhandel zukünftig langfristig gewerbliche Nutzungen ablösen, kann tendenziell von einer Verringerung des Verkehrsaufkommens vom und zum Plangebiet ausgegangen werden.

Tabelle 2: Ergebnisse der Verkehrsprognose

Straßenabschnitt	Abschnitt gemäß Bericht	Zukünftiger DTV (Kfz/24h)	Schwerverkehrsanteil am DTV
Adenauerstraße	1 c	6.050	4,8 %
Westliche Schumanstraße	1 d	4.550	6,4 %
Östliche Schumanstraße	3 b	4.850	6,0 %
Sankt-Jobser-Straße	3 c	2.050	7,9 %

Schall

Im Bestand weist das Plangebiet keine besonders schützenswerten Nutzungen wie Wohnungen auf. Rund um das Plangebiet grenzen abgesehen von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen bzw. allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsbetrieben innerhalb der Gewerbegebiete auch keine besonders schützenswerten Nutzungen an. Die umliegenden Gewerbegebiete sind gemäß NRW-Abstandserlass 2007 gegliedert, sodass schalltechnischen Konflikten zwischen den benachbarten Nutzungen vorgebeugt wird.

Im Bereich des Plangebietes wie auch in dessen Umgebung tritt Lärm ausgehend vom Verkehrsaufkommen auf, welches unter anderem auch durch die bestehenden Handelsnutzungen im Plangebiet verursacht wird. Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Accon Köln GmbH hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung zu den verkehrsbedingten Schallemissionen erstellt (Accon, Juli 2025). Daraus geht hervor, dass bei freier Schallausbreitung vom Verkehrsaufkommen der Autobahn A4 am südlichen Stadtrand trotz der Distanz von über 350 m Lärmvorbelastungen bis zum Plangebiet reichen würden. Auch das Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen verursacht bereits im Bestand Schallemissionen – am stärksten ausgehend von der Adenauerstraße, weniger von der Schumanstraße und der Sankt-Jobser-Straße, darüber hinaus auch anteilig von dem Willy-Brandt-Ring ausgehend. Tatsächlich wird ein Teil der Schallausbreitung durch die bestehenden Gebäude abgeschirmt.

Bedingt durch die FNP-Änderung ist im westlichen Bereich keine wesentliche Änderung der Schallemissionen ausgehend vom Betrieb der Einzelhandelsnutzungen zu erwarten. Im westlichen Bereich des ehemaligen Sonstigen Sondergebietes »Großhandel« wird das neue Gewerbegebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan gemäß dem Abstandserlass festgesetzt. So wird gesichert, dass vom Plangebiet aus zu den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen – hier den nördlich gelegenen Misch- und Wohngebieten – im Regelfall keine Immissionen inklusive Schallimmissionen, welche die jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm überschreiten, gelangen.

Des Weiteren wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung anhand der o.g. Schalluntersuchung von Accon geprüft, wie innerhalb des Plangebietes schallbedingte Konflikte ausgeschlossen werden können. Deshalb wurde im Rahmen der o.g. Schalluntersuchung geprüft, wie hoch die Schallimmissionen von dem erwarteten Verkehrsaufkommen auf die zukünftig zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (Büros, Verwaltungsgebäude und Betriebsleitungswohnungen) ausfallen. Auf Grundlage der Verkehrsprognose (BSV, März 2025) wurden die Verkehrsgeräuschemissionen im Rahmen der Schalluntersuchung im Sinne einer worst-case-Betrachtung in freier Schallausbreitung für vier Geschosshöhen ermittelt.

Tagsüber (6:00-22:00 Uhr) werden im Änderungsbereich zwischen mindestens 60 dB(A) bis zu 68 dB(A) an der Adenauerstraße erreicht. Nachts (22:00-6:00 Uhr) werden ca. 53 dB(A) bis 59 dB(A) erreicht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in Gewerbegebieten von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in mehreren Teilbereichen überschritten. Aus diesem Grund wurden aus den Ergebnissen der Schalluntersuchung Festsetzungen für baulichen Schallschutz abgeleitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die empfohlenen Festsetzungen für den baulichen Schallschutz bezüglich den Außenbauteilen für schutzbedürftige Räume und fensteröffnungsunabhängige Lüftungssysteme aufgenommen. Zusätzlich wird auch zukünftig ein Teil der Schallausbreitung durch die bestehenden Gebäude sowie auch potenzielle neue Gebäude abgeschirmt und somit verringert.

In der Zusammenschau wird die Schallthematik auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter behandelt. Potenzielle schalltechnische Konflikte werden im Parallelverfahren

anhand der Festsetzungen zum Schallschutz und zu den Beschränkungen von Gewerbebetrieben anhand der Abstandsklassen ausreichend vorgebeugt.

6.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind weder Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura2000-Gebiete (Schutzgebiete nach EU-Vogelschutzrichtlinie und nach FFH-Richtlinie) noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Im Vorhabenraum liegen auch keine durch das LANUV ausgewiesenen Biotopverbundräume oder schutzwürdigen Biotope. Da die Grundstücke im Bestand zu über 90 % versiegelt und bebaut sind, bieten sie folglich nur kleinteilige, eher naturferne Lebensräume für Flora und Fauna. Diese beschränken sich auf Begrünungen der Stellplatzanlagen durch Laubbäume, Schnitthecken und sonstige niedrige Bepflanzungen.

Aufgrund der Entfernungen des Standortes zu den Schutzgebieten hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Im Zuge der Überplanung des bestehenden Planungsrechts und der bebauten Flächen wird keine neue Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen vorbereitet, die nicht bereits zulässig wäre. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke sowie von zukünftig errichteten Dachflächen getroffen. Infolge der angestrebten Darstellung im FNP sind insgesamt keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

6.3 Fläche

Im Bestand befinden sich im gesamten Plangebiet bereits Baugebiete und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme kleinteiliger Begrünung der Stellplatzanlagen. Heute gelten gemäß dem Bebauungsplan 143, 2. und 15. Änderung, für die sonstigen Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8. Die verbleibenden 20 % der Grundstücksflächen sind entsprechend unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Zusätzlich gelten weitere Pflanzvorgaben. Da der Nutzungsbeginn des Änderungsbereiches bereits Jahrzehnte zurückliegt, wurden die Vorgaben bisher noch nicht vollständig realisiert. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme eines Pflanzstreifens auf der Adenauerstraße flächendeckend versiegelt.

Mit der angestrebten Änderung wird keine neue Flächeninanspruchnahme vorbereitet, da ausschließlich bestehendes Planungsrecht, welches bereits in Anspruch genommen wurde, überplant wird. Auch im Rahmen der parallel laufenden, verbindlichen Bauleitplanung wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zugelassen. Stattdessen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des angestrebten Sonstigen Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« verringert. Folglich entstehen infolge der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

6.4 Boden

Die angestrebte FNP-Änderung betrifft einen nahezu vollständig versiegelten Handelsstandort umgeben von weiteren bebauten und versiegelten Grundstücken des Gewerbegebietes. Der

Boden ist über die Bebauungen hinaus auch durch die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Zufahrten und Stellplatzanlagen versiegelt und somit anthropogen überformt.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen vom Geologischen Dienst NRW zeigt für den Großteil des Plangebietes eine Verbreitung von Parabraunerde (Boden mit Tonverarmungs- und -anreicherungshorizonten infolge vertikaler Tonverlagerung). Zudem zeigt die Karte im nördlichen Änderungsbereich einen schmalen Streifen Kolluvisol (Boden aus abgespültem oder verwehtem humosem Bodenmaterial). Beides waren grundsätzlich fruchtbare Böden, sie wurden allerdings im vorliegenden Fall bereits gewerblich genutzt und daher in ihren natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Der Bodenkarte zufolge besteht im gesamten Plangebiet ein hoher Abstand zum Grundwasser ohne Tendenz zu Staunässe.

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen sind für den Änderungsbereich folgende Flächen registriert:

- Nr. 5102/0419-0 (innerhalb Flurstücke 783/784): Altstandort Heizöltank: Hier lag ein 30.000 Liter fassender Heizöltank, welcher ausgebaut wurde. Nach Hebung des Tankes wies die Grubenwand am Gebäude einen Kohlenwasserstoff-Gehalt von 1469 mg/kg auf und die Sohle von 1389 mg/kg. Da dieser Bereich dauerhaft und vollflächig versiegelt wurde, kein Grundwasser ansteht, die Schadensursache entfernt wurde und aus bautechnischen Gründen nicht weiter geschachtet werden konnte, wurde die Restbelastung im Boden belassen. Bei derzeitiger Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.
- Nr. 5102/0419-1 (innerhalb Flurstück 783): Standort des ehemaligen Kraftstofftanks der damaligen Betriebstankstelle: Die Tanks wurden durch eine Fachfirma entleert, stillgelegt und gereinigt. Anschließend wurden die Tanks mit Beton verfüllt. Die Domschächte wurden deinstalliert und versiegelt. Die Tanks befinden sich laut Aktenlage noch im Untergrund. Bei derzeitiger Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.
- Nr. 5102/0419-2 (innerhalb Flurstück 783): Ehemaliger Standort der Betriebstankstelle mit Leichtflüssigkeitsabscheider: Die Tankstelle wurde gutachterlich begleitet zurückgebaut. Die belasteten und geruchlich auffälligen Bodenmaterialien aus dem Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden ausgehoben und nachweislich entsorgt. Im Bereich der Sohle und der Wände der Grube lagen die ermittelten KW- und BTEX-Gehalte (Kohlenwasserstoff und Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe) bei allen entnommenen Proben unterhalb der Nachweisgrenze. Der Abscheider der Tankstelle wurde durch eine Fachfirma geleert und gereinigt. Nach der Leerung wurde der Konus zurückgebaut. Das Restbauwerk wurde mit Beton verfüllt. Bei derzeitiger Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.
- Nr. 5102/0419-3 (innerhalb Flurstück 826): altlastverdächtige Fläche Altstandort »Heizöl- und Benzintank«; folgende unterirdische Tanks sind bzw. waren vorhanden: 30 000 Liter Diesel-Öl, Bj. 1973; 100 000 Liter Benzin, Bj. 1973; 50 000 Liter Heizöl, Bj. 1972; 50 000 Liter Super-Benzin; 50 000 Liter Normalbenzin sowie 50 000 Liter Öl, Bj. 1972. Aktuelle Informationen liegen nicht vor.

Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind auch zukünftig zur Stellungnahme dem Umweltamt der Städteregion Aachen vorzulegen. Infolge des

vorliegenden Bauleitplanverfahrens können ähnliche Nutzungen wie den vorausgehenden Vornutzungen ermöglicht werden. Im Vergleich zu den Vornutzungen wird keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden veranlasst.

6.5 Wasser

Grundwasser

Gemäß der Bodenkarte NRW besteht im Plangebiet ein hoher Abstand zum Grundwasser. Es besteht keine Tendenz zu Staunässe. Der hohe Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet bedeutet einen bereits erfolgten Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Bebauung und Versiegelung der Böden im Plangebiet wird im Vergleich zwischen bestehendem und geplantem Baurecht im gleichen Umfang möglich bleiben. Daher ergeben sich aus der Planaufstellung der FNP-Änderung keine neuen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Gewässerstrukturen

Gemäß dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung wurde vorgesehen, dass die Niederschlagsabwässer im Gewerbegebiet dem vorhandenen Regenwasserkanal Steinbach zugeführt werden. Der Beginn des Steinbachs liegt an der Stadtgrenze von Würselen und dem Rand des Gewerbegebietes am südlichen Ende der Adenauerstraße und Carlo-Schmid-Straße. Der Graben führt vorbei am Regenrückhaltebecken östlich der Palmestraße außerhalb des Plangebietes und mündet südlich der A4 in den Saubach.

Die angestrebte Darstellung des Plangebietes als Gewerbegebiete bewirkt keine Auswirkungen auf die Gewässerstrukturen oder Entwässerung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Ergänzung der Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke langfristig die Niederschlagswasserrückhaltung verbessert werden.

Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt, dass für den Untersuchungsraum keine Gefährdung vor Hochwasser besteht. Bei dem Steinbach handelt es sich nicht um ein Risikogewässer. Die Risikogewässer liegen deutlich außerhalb des Einwirkungsbereiches.

Auch die in Rede stehende FNP-Änderung wird keine Gefährdung von Hochwasser bewirken.

Starkregen

Die Starkregengefahrenhinweiskarte BKG (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) stellt mögliche Überflutungen bei seltenen und extremen Starkregenereignissen prognostiziert auf Grundlage der Geländetopografie dar:

- seltene Starkregenereignisse mit 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren und
- extreme Starkregenereignisse mit 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

Bei einem seltenen Starkregenereignis kann sich an tiefergelegenen Stellen im Plangebiet Niederschlagswasser anstauen, meist mit Wassertiefen von bis zu 30 cm, punktuell bis 50 cm.

Das betrifft sowohl tieferliegende Bereiche der privaten Grundstücksflächen, als auch entlang der öffentlichen Straßenflächen Adenauerstraße und Schumanstraße. Bei Eintreten eines extremen Ereignisses können die potenziellen Überflutungen größere Flächen einnehmen. Im Bereich eines Kellerzugangs wird ohne Vorkehrungen eine noch stärkere Anstauung bis zu über 1,0 m prognostiziert. Im Einzelfall wäre zu prüfen, ob ein spezielles Entwässerungssystem Gefährdungen im Bereich der Gebäudeeingänge bereits vorbeugt. Die Gefahr durch erhöhte Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s wird nur entlang Adenauerstraße angezeigt, d.h. im Bereich der Fahrbahn. Diese Geschwindigkeiten bleiben vergleichsweise gering, könnten jedoch für bewegungseingeschränkte Bürger:innen und Kinder beim Queren des Abflusses eine Gefährdung bedeuten. Diese Personengruppe würde im Gewerbegebiet die Fahrbahnen meiden oder höchstens kurzzeitig queren.

Die Flächennutzungsplanung bewirkt an sich keine Auswirkungen bezüglich Starkregenereignissen und deren Gefährdung. Zukünftig ist infolge des Klimawandels jedoch häufiger mit extremen Wetterereignissen wie Starkregen zu rechnen. Den potenziellen Auswirkungen wird auf Ebene der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung mit Festsetzungen wie Dachbegrünung entgegengewirkt.

Fazit

Insgesamt ergeben sich bei der vorgesehenen Änderung des FNP keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser im Vergleich zum Bestand.

6.6 Klima und Luft

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW stellt im Klimaatlas NRW kleinräumigen Klimatope – räumliche Einheiten mit vergleichbaren mikroklimatischen Verhältnissen – dar. Demnach wird das Plangebiet dichtem Gewerbe-/Industrieklima zugeordnet. Für den Tageszeitraum wurde eine starke thermische Belastung ermittelt, nachts verbleibt eine mäßige Überwärmung. Somit hat der stark bebaute Standort nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Zukünftig können sich grundsätzlich die klimatischen Bedingungen infolge des fortschreitenden Klimawandels weiter verschlechtern.

Infolge der Änderung der Darstellung im FNP wird sich das Bestandsklima zukünftig nicht verschlechtern, da gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine weitere Versiegelung vorbereitet wird. Auf Ebene des Bebauungsplans wird das neue Gewerbegebiet zum einen gemäß dem NRW-Abstandserlass 2007 eingeordnet. Eine erhebliche Zunahme an Schadstoffemissionen ist somit nicht zu erwarten. Zum anderen sieht der Bebauungsplan 234 ergänzende Festsetzung zur Begrünung, insbesondere Begrünung neu errichteter Dachflächen, vor, welche mikroklimatisch positive Ausgleichswirkungen erwarten lassen.

6.7 Orts- und Landschaftsbild

Die großflächigen Handelsbetriebe befinden sich in ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern mit 7-9 m Höhe sowie Gebäudelängen von deutlich über 100 m. Diese werden ergänzt von kleineren Nebenanlagen. Der Änderungsbereich liegt mitten im Gewerbegebiet mit großen Gebäudekubaturen weiterer Gewerbe- und Handelsbetriebe. Die dominierende Dachform im Änderungsbereich sowie dessen Umgebung sind Flachdächer. Einzelne Werbeanlagen

reichen noch über die höchsten Gebäude hinaus und erreichen damit eine punktuelle Fernwirkung. Die öffentlichen Straßenräume am Rand des Änderungsbereiches weisen wenige Grünstrukturen auf, werden jedoch von den teilweise begrünten Grundstücksrändern gefasst. Besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich 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 oder dessen nahem Umfeld.

Infolge der Änderung im FNP werden im östlichen Änderungsbereich zukünftig andere gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Die Darstellung der Gewerbegebiete im FNP an sich lässt im Vergleich zum Bestand keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht zur effizienteren Flächennutzung eine mögliche Erhöhung der Gebäude im Gewerbegebiet auf bis zu 18 m Gebäudehöhe vor. Folglich sind neue Gebäudestrukturen denkbar, jedoch keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum Bestand. Im westlichen Änderungsbereich werden keine potenziellen Auswirkungen auf das Ortsbild vorbereitet.

6.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler noch sonstige kulturelle Besonderheiten bekannt. Wie bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ausgeführt, bestehen im Bereich des gesamten Gewerbegebietes auch keine sonstigen schützenswerten Strukturen von charakteristischer Eigenart oder Schönheit. Somit weist der Untersuchungsraum keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter auf. Entsprechend sind infolge der Änderung keine diesbezüglichen Auswirkungen absehbar.

6.9 Natura2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet ist das »Wurmtal südlich Herzogenrath«, welches sich westlich vom Siedlungsgebiet Würselen beginnt. Die Distanz zum Plangebiet beträgt rd. 1,8 km, dazwischen liegt der gesamte Ortsteil Würselen. Aufgrund der in Rede stehenden Änderung und der Entfernung des Plangebietes zum Natura2000-Gebiet können nachteilige Auswirkungen durch die beabsichtigte Änderung des FNP ausgeschlossen werden.

6.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das bereits baulich genutzte Areal wird lediglich in solcher Weise planungsrechtlich überplant, dass im Hinblick auf das bestehende Baurecht keine neuen Böden in Anspruch genommen und keine weiteren Abwässer anfallen werden. Trotz der Nutzungsänderung zu einem weiteren Gewerbegebiet anstelle des Sonstigen Sondergebietes »Großhandel« ist von keiner erheblichen Zunahme anfallender Emissionen auszugehen. Denn auch die bestehenden Handelsnutzungen verursachen ein hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen. Mögliche zukünftige Emissionen werden entsprechend dem NRW-Abstandserlass 2007 begrenzt, sodass diesbezügliche Konflikte vermieden werden. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan 234 sieht Festsetzungen zur Dachbegrünung vor, sodass sich der Umfang der

abzuleitenden Niederschlagswassermengen von neu errichteten baulichen Anlagen wesentlich verringert wird, da die vorgeschriebenen Dachbegrünungen einen Anteil der Niederschläge aufnehmen können.

6.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Infolge der angestrebten FNP-Änderung ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden ergänzend zur geltenden Bauordnung NRW Festsetzungen zu Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlagen sowie zu Dachbegrünung getroffen. Die Kombination der Festsetzungen zielt auf eine Verbesserung der klimaverträglichen Energieversorgung.

6.12 Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Der Karte der Erdbebenzone des Geologischen Dienstes NRW zufolge befindet sich das Stadtgebiet Würselen und somit auch das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 3. Dies sind Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis $< 8,0$ zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt $0,8 \text{ m/s}^2$. Die Untergrundklasse ist R - Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund. Es sind die vorgegebenen bautechnischen Maßnahmen der geltenden DIN (bisher die DIN 4149:2005) entsprechend der jeweiligen Bedeutungskategorien für Bauwerke zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine besonderen Anfälligkeiten bekannt.

Die Situation der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe im westlichen Änderungsbereich bleibt hinsichtlich der Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen unverändert. Die Gewerbegebiete rund um das Plangebiet werden bereits nach bestehendem Planungsrecht nach dem NRW-Abstandserlass 2007 gegliedert. Dies wird auch für das neue Gewerbegebiet im Bereich des bisherigen Sonstigen Sondergebietes »Großhandel« im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 234 übernommen. Aufgrund der Lage werden im Bereich des Änderungsbereiches auf Ebene des Bebauungsplans in den Gewerbegebieten Betriebe der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. Bei geeigneten Nachweisen dürfen ausnahmsweise Betriebe einer höheren Abstandsklasse zugelassen werden. Folglich besteht eine deutlich geringere Unfallgefahr als bei Betrieben der höheren Abstandsklassen. Zusätzlich sind auch Betriebsbereiche bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter die 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, explizit nicht Bestandteil des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Betriebe im Umfeld des Plangebietes, die unter die Störfallverordnung fallen, sind ebenfalls nicht bekannt.

Infolge der Änderung der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes zum Gewerbegebiet wird sich die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen in Kombination mit den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erhöhen.

6.13 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Falls das bestehende Planungsrecht beibehalten bleiben würde, wären weiterhin die gleichen Nutzungen wie bisher zulässig. Dabei würde die Problematik ungelöst bleiben, dass die Bauleitplanung nicht im Einklang mit den aktuellen Zielen des LEP NRW steht. Die Flächenpotenziale für gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet würden weiterhin in Konkurrenz zu den Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, welche bisher in den Sonstigen Sondergebieten explizit vorgesehen sind, stehen.

Ein Ausbleiben der Planung hätte im Vergleich zur Bestandssituation kaum Auswirkungen auf die Schutzgüter zur Folge, da das Plangebiet bereits vollständig als Handelsstandort genutzt wird. Andererseits können ohne das angestrebte Bauleitplanverfahren auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter erzielt werden.

6.14 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Würselen dient der Schaffung der Voraussetzungen für die Aktualisierung des Planungsrechtes im Gewerbegebiet Aachener Kreuz zwischen Schumannstraße, Sankt-Jobser-Straße und Adenauerstraße; konkret der Umwandlung des bestehenden Sondergebietes »Großhandel« in ein Gewerbegebiet und der Anpassung des bestehenden Sondergebietes »SB-Warenhandel« zum Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« mit Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans 234 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« mit den entsprechenden Festsetzungen. In der Zusammenschau resultieren aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende schutzgutbezogene bzw. umweltrelevante Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitergehende Festsetzungen unter anderem zur Steuerung des Einzelhandels, Vorgaben zur Begrünung und zum Schallschutz getroffen.

Tabelle 3: Schutzgutbezogene Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Umweltbelang	Auswirkungen der Planung	Erläuterung der Auswirkungen
Mensch	mittel	- Beitrag zur Stärkung der Funktion des gesamten Gewerbegebietes - Erhalt der Nahversorgungsfunktion - Potenzieller Anstieg des Verkehrsaufkommens unabhängig von der FNP-Änderung - Festsetzungen zum Schallschutz: Gewerbebetriebe gem. Abstandserlass und baulicher Schallschutz (Bebauungsplan)
Fläche	keine	- Keine weitere Flächeninanspruchnahme über bestehendes Baurecht hinaus - Ausgleichende Wirkung durch Dachbegrünung (Bebauungsplan)

Boden	keine	Die vorgesehene Überbaubarkeit bzw. der zulässige Versiegelungsgrad waren bereits Teil des bestehenden Baurechtes
Wasser	gering	Vorteile durch Dachbegrünung (Bebauungsplan)
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Vorteile durch Dachbegrünung und Verbesserung der Anpflanzbedingungen für Bäume (Bebauungsplan)
Klima und Luft	gering	- Gewerbe-/Industrieklima wird bestehen bleiben - Vorteile durch Dachbegrünung (Bebauungsplan)
Orts- und Landschaftsbild	mittel	- Keine natürliche Landschaft vorhanden - Festsetzungen zugunsten eines einheitlicheren Ortsbildes (Bebauungsplan) - Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Gewerbegebietes (Bebauungsplan)
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	Nicht im räumlichen Zusammenhang bekannt
Natura 2000-Gebiete	keine	Nicht im räumlichen Zusammenhang vorhanden
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	gering	- Beschränkung des Gewerbegebietes i.S.d. NRW-Abstandserlass 2007 (Bebauungsplan) - Verringerung der Abflussmenge an Niederschlagswasser mittels Dachbegrünung (Bebauungsplan)
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	gering	Positiver Beitrag durch Kombination Solaranlagen mit Dachbegrünung (Bebauungsplan)
Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	keine	- Keine besondere Anfälligkeit bekannt - Ausschluss von Betriebsbereichen und Anlagen, die unter die 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen (Bebauungsplan)

Insgesamt sind infolge der 21. FNP-Änderung im Vergleich zu dem bestehenden Planungsrecht keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

7. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 89.180 qm. Die Bilanz der Flächendarstellungen für das Änderungsgebiet der 21. FNP-Änderung stellt sich wie folgt dar:

Flächendarstellung	Wirksame Fassung	21. Änderung
Gewerbegebiete	0 qm	43.730 qm
Sonstige Sondergebiete	89.180 qm	45.450 qm
Gesamtfläche	89.180 qm	89.180 qm

Rundungsbedingt kann es zu geringfügigen Abweichungen kommen.

Bearbeitet für die Stadt Würselen
Dortmund, im Februar 2026