

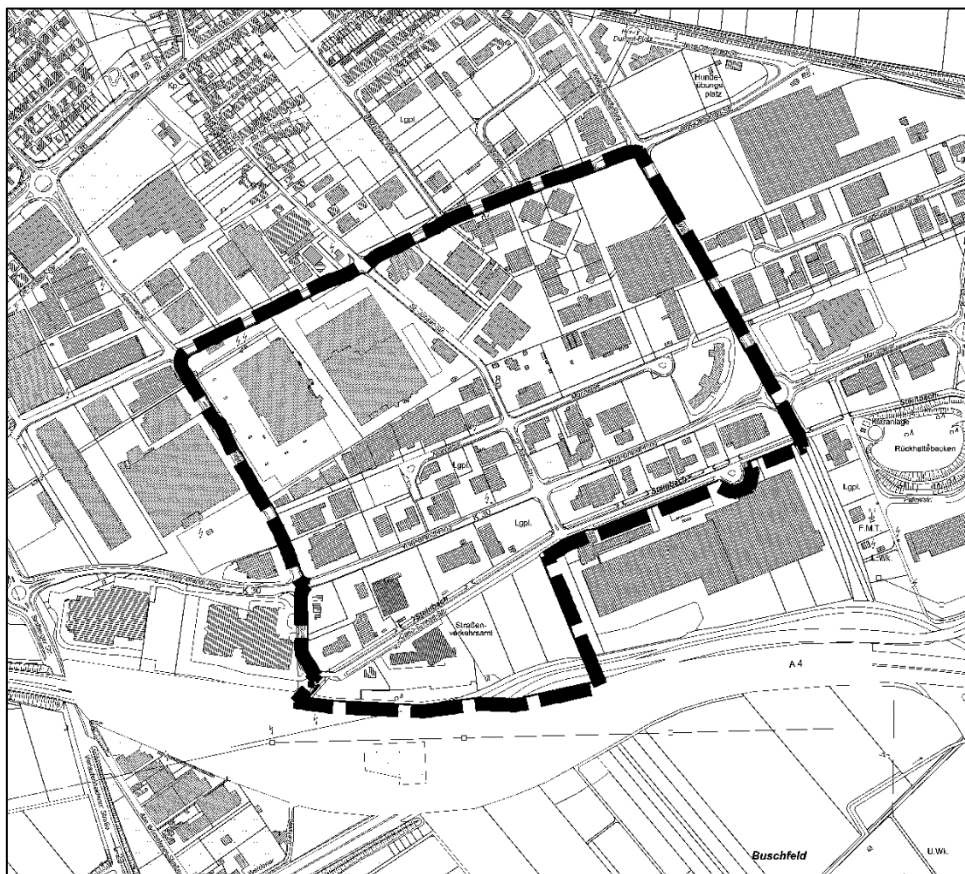


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 234

Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring

Entwurf



Stand: März 2026

INHALT

1. Anlass der Planung und Verfahren.....	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Planverfahren	5
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	5
2.2 Bestand.....	6
2.2.1 Nutzungen	7
2.2.2 Bebauung	10
2.2.3 Verkehrliche Erschließung.....	10
2.2.4 Technische Infrastruktur	11
2.2.5 Freiraum	11
2.2.6 Umgebung	12
3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation	13
3.1 Landesentwicklungsplan	13
3.1.1 Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen	13
3.1.2 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel	13
3.2 Regionalplan.....	18
3.3 Flächennutzungsplan	19
3.4 Bebauungsplan.....	20
3.5 Landschaftsplan.....	22
3.6 Sonstige Planungskonzepte	22
3.6.1 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen	22
3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte	22
4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	26
4.1 Planungsziel	26
4.2 Städtebauliche Planungen.....	27
4.3 Wesentliche Auswirkungen	27
5. Planinhalte – Textliche Festsetzungen	30
5.1 Art der baulichen Nutzung	30
5.1.1 Gewerbegebiete	30
5.1.2 Sonstige Sondergebiete	33
5.2 Maß der baulichen Nutzung	36
5.2.1 Grundflächenzahl.....	36
5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	37
5.2.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen	38
5.2.4 Zahl der Vollgeschosse	38
5.3 Bauweise	39
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	39

5.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	40
5.6	Verkehrsflächen.....	40
5.7	Grünflächen	41
5.8	Waldflächen.....	42
5.9	Leitungsrechte	42
5.10	Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen und überdachten Stellplätzen (Carports)	43
5.11	Lärmschutzmaßnahmen.....	44
5.12	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	45
5.12.1	Baumpflanzungen in Gewerbegebieten	45
5.12.2	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	46
5.12.3	Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen	47
5.12.4	Begrünung von Dachflächen	48
5.13	Örtliche Bauvorschriften	48
5.13.1	Werbeanlagen	49
5.13.2	Einfriedungen.....	49
6.	Nachrichtliche Übernahmen.....	49
7.	Bodendenkmalschutz	50
8.	Verkehr und Schall	51
9.	Ver- und Entsorgung	54
10.	Altlasten.....	54
11.	Sonstige Hinweise	55
12.	Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)	60
Anhang		61

1. Anlass der Planung und Verfahren

1.1 Anlass der Planung

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

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für die 20. Änderung des Bebauungsplanes 143 wurde bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund des umfangreichen Geltungsbereiches und der heute bereits sehr unterschiedlichen Nutzungen mit verschiedenen Gewerben, Einzelhandel sowie teils großflächigem Einzelhandel die Aufteilung auf mehrere Bebauungspläne mit ggf. differenzierten Festsetzungen auf Basis des zu erstellenden Gewerbeflächenkonzeptes erforderlich sein wird.

Als erster Baustein der Überplanung des gesamten Areals soll daher der Bereich, der von Schumanstraße/Willy-Brandt-Ring/Carlo-Schmid-Straße/E 314 (Zubringer zur A4)/Adenauerstraße umgrenzt ist, planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes 234 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« überplant werden. Hier befinden sich im Wesentlichen typische Gewerbenutzungen, darüber hinaus aber auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der Großhandelsbetrieb Metro. In der Zwischenzeit wurde auch für den östlich angrenzenden zweiten Bereich, der von Jens-Otto-Krag-Straße / A44 / E 314 (Zubringer zur A4)/ Willy-Brandt-Ring umgrenzt ist, die Aufstellung des Bebauungsplans 240 begonnen (frühzeitige Beteiligungsschritte wurden 2025 durchgeführt).

Über die erforderliche Steuerung des Einzelhandels hinaus sollen die städtebaulichen und klimatischen Vorgaben für das Gewerbegebiet aktualisiert werden. Daher werden für das Gewerbegebiet Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, welche zugleich die Qualität und das Erscheinungsbild der Gewerbestandorte aufwerten, vorgesehen. Insbesondere die Vorgaben zur Begrünung und die Pflanzfestsetzungen sollen für den Bebauungsplan 234 aktualisiert werden. Zugleich wird eine Optimierung der zulässigen Grundstücksausnutzung angestrebt, indem die zulässigen maximalen Gesamtgebäudehöhen angepasst werden. Denn Bedarfe nach verfügbaren und wirtschaftlich nutzbaren Gewerbeflächen bestehen in der Städteregion Aachen weiterhin (vgl. u.a. Gewerbeflächen-Monitoring der AGIT mbH 2021). Auch die Vorgaben für die Ausstattung mit Solaranlagen werden konkretisiert.

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

1.2 Planverfahren

Der Rat der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan 234 aufzustellen. Das Verfahren soll nach § 2 BauGB einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden. Zeitgleich wurde auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre sichert, dass während des Planaufstellungsverfahrens keine unerwünschten neuen Vorhaben, insbesondere die Ansiedlung von zukünftig ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen, umgesetzt werden können (vgl. Kap. 1.1).

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

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 beschlossen, das frühzeitige Beteiligungsverfahren für den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Würselen vom 17.01.2025 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 30.01.2025 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 23.01.2025 bis zum 07.03.2025 erfolgt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und nach Möglichkeit berücksichtigt.

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. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

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

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

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

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

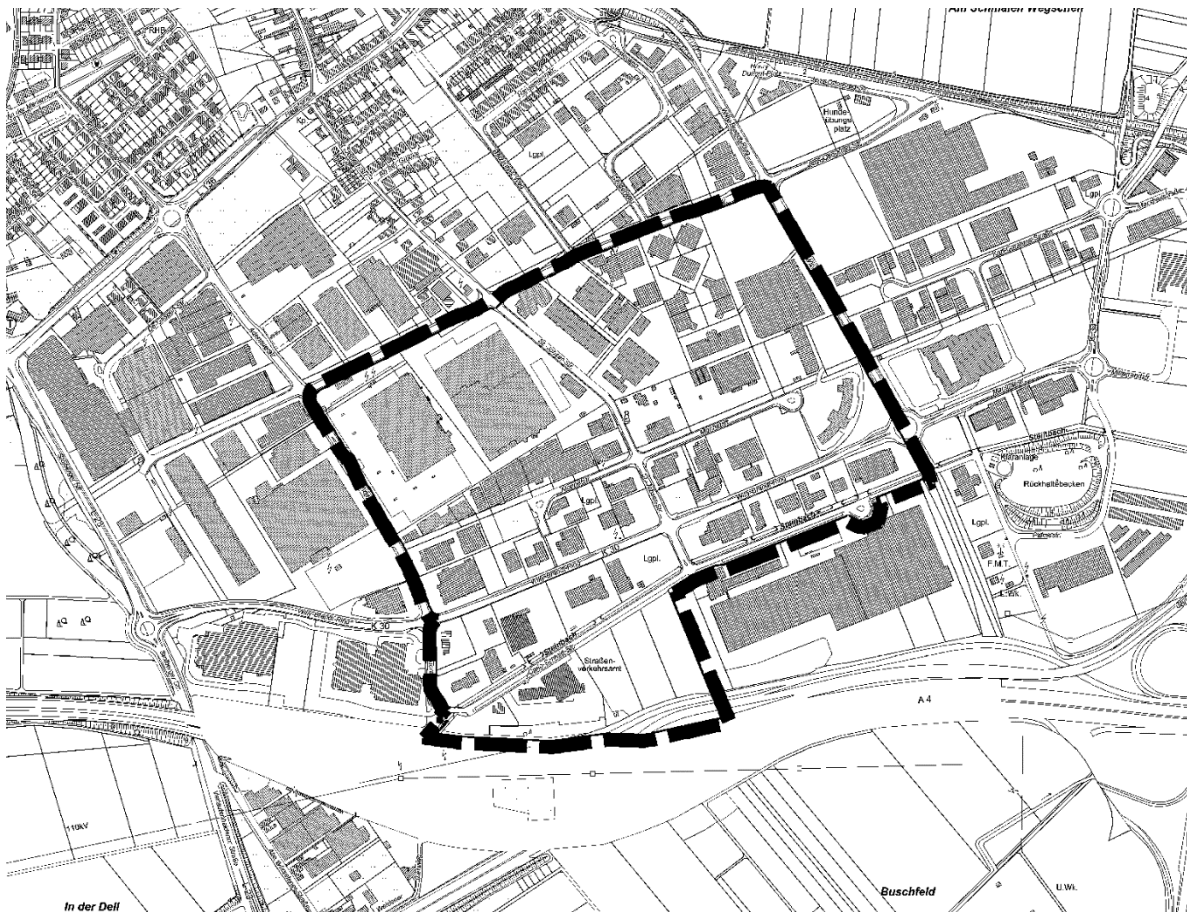


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

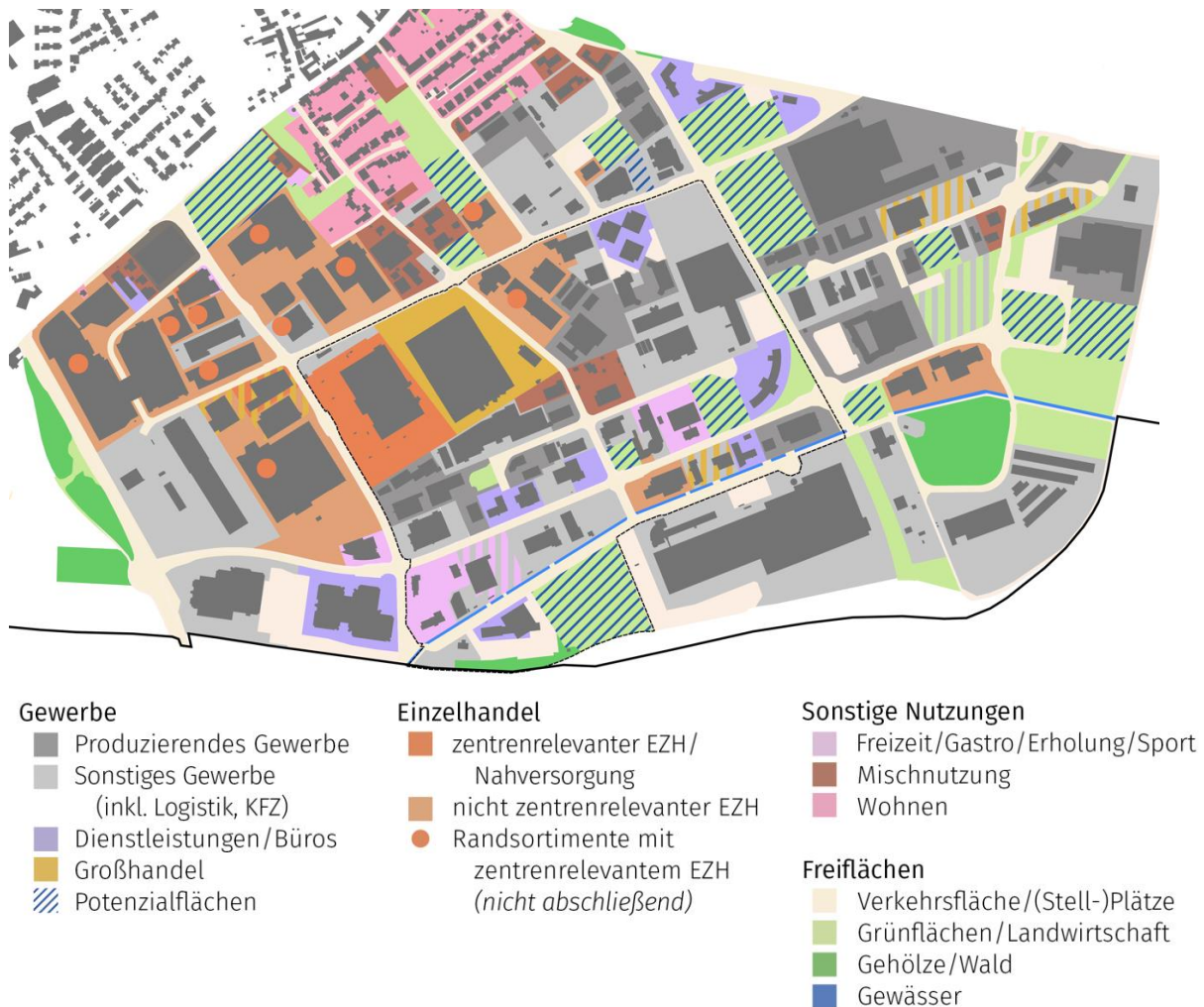
Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero– Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst den zentralen Bereich des Gewerbegebietes »Aachener Kreuz«, des größten Gewerbegebietes in Würselen mit überörtlicher Bedeutung. Das gesamte Gewerbegebiet umfasst eine Größe von rd. 165 ha, von denen nur rd. 44,6 ha innerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereiches fallen.

2.2.1 Nutzungen

Eine Erfassung der bestehenden Nutzungen wurde im ersten Halbjahr 2024 durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich - mit lediglich einer wesentlichen Ausnahme durch großflächigen Einzelhandel - nur typische Gewerbenutzungen, die den Geltungsbereich bereits heute deutlich als Gewerbegebiet prägen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Betriebe sind grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt.



(bei mehreren Nutzungen je Grundstück die jeweilige dominierende Nutzung)

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

Darstellung postwelters + partner 2024

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

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

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

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

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

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

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

Auf die Genehmigung des letztgenannten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, den Verbrauchermarkt Kaufland mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und dessen Konzeptionsflächen, und den daran angrenzenden großflächigen Spielwarenladen soll im Folgenden vertieft eingegangen werden. Genehmigt wurde ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflä-

chen von 4.486,26 m² und zusätzlich 405,03 m² Mall-/Ladenflächen sowie 505,38 m² Verkaufsflächen für Konzessionäre. Außerdem wurde ein Windfang auf einer Fläche von 53,07 m² genehmigt. In der Summe sind dies insgesamt rd. 5.450 m². Erneuerung der Gebäude und Anlagen sowie Nutzungsänderungen soll zulässig sein, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind.

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

Die bereits erfolgte Genehmigung der Sortimente für den Verbrauchermarkt umfasst:

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

Zusätzlich wurden die 405,03 m² Verkaufsflächen für Ladenflächen innerhalb des Mall-Bereiches und 505,38 m² Verkaufsflächen für Konzessionäre genehmigt.

Südlich grenzt im gleichen Gebäudekomplex – doch mit separatem Eingang – ein Spielwarenladen an, welcher in den 1980er Jahren genehmigt wurde. Genehmigt wurde seinerzeit der »Verkauf von Food- und Non Food Artikeln« für die Sortimente Spielwaren und Sportartikel (WZ-Gruppe 439_6) auf einer Verkaufsfläche von 2.268 m². Dabei handelt es sich um ein zentrenrelevantes Hauptsortiment.

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

2.2.2 Bebauung

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

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

Insgesamt besteht ein städtebaulich heterogenes Erscheinungsbild. Große Kubaturen mit Gebäudelängen von 140 m bis zu 200 m liegen im nördlichen Bereich an der Schumanstraße (Logistikhalle, Großhandelsbetrieb, großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Südlich der Monnetstraße nehmen die Gebäudedimensionen deutlich ab, im zentralen Bereich zwischen 20 m bis 80 m Gebäudelängen. Oft handelt es sich um schlichte Produktionshallen. Für Büro- oder Dienstleistungsgebäude wurden teils individuelle architektonische Formen gewählt.

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

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Schumanstraße, Monnetstraße, Willy-Brandt-Ring (Kreisstraße K30) und Carlo-Schmid-Straße in ost-westlicher Richtungsachse sowie über die Adenauerstraße, Sankt-Jobser-Straße und Willy-Brandt-Ring in nord-südlicher Richtungsachse. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes umfassen grundsätzlich je eine Fahrspur pro Richtung, wobei in Bereich der Knotenpunkte Willy-Brandt-Ring/Sankt-Jobser-Straße und Willy-Brandt-Ring/Adenauerstraße jeweils noch eine dritte Spur für Links-Abbiegespuren hinzukommt.

Die Sankt-Jobser-Straße verläuft außerdem entlang des Großhandelsbetriebs dreispurig, sodass die Zufahrten zum Großhandel und den gegenüberliegenden Einzelhandelsbetrieben jeweils über gesonderte Abbiegespuren verfügen. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Schumanstraße und Adenauerstraße umfassen durchgehend drei Fahrspuren (eine je Fahrtrichtung sowie eine ergänzende Abbiegespur zu vorhandenen Zufahrten). Die Spurbreiten liegen meist zwischen 3,1 m bis 3,5 m.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine unmittelbare Anbindung über die 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). Daher lässt sich die überregionale Anbindung als sehr gut bewerten.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

Die Buslinie WÜ1 bietet eine Anbindung in Richtung Broichweiden und Würselen Zentrum bis hin nach Kohlscheid, die Linien 1 und 31 nach Aachen. Ein barrierefreier Um- bzw. Ausbau der Bushaltestellen ist geplant und wird derzeit vorbereitet.

Schienenverkehr

Die nordöstlich liegenden Bahngleise (2544 zwischen Abzweig Quinx und Würselen-Weiden) in Richtung Stolberg außerhalb des Plangebietes sind seit 2004 nicht mehr im regulären Betrieb. Auch für den Güterverkehr besteht kein Schienenanschluss, werden jedoch als Baugleis genutzt. Eine zukünftige Reaktivierung der Eisenbahnstrecke 2544 mit einer neuen Verbindung in Richtung Aachen ist für den Personenverkehr durch die Euregiobahn vorgesehen.

Fuß- und Radwege

Das Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet ist teils durchschnittlich, teils ausbaufähig. Die Radwegeführung verläuft an allen Straßen auf den Gehwegen, entweder als gemeinsamer Fuß- und Radweg oder durch farbliche Markierung parallellaufend. Entlang den angrenzenden Straßen Schumanstraße und Adenauerstraße liegen beidseitig getrennte Fuß- und Radwege (gemeinsam je rd. 3,0 m breit). Entlang des Willy-Brandt-Ring verläuft lediglich ein einseitiger Weg (rd. 2,5 m breit), doch teils mit Abstand zur Fahrbahn. Die Monnetstraße besitzt beidseitig schmale Wege (je rd. 1,5 m breit). Entlang der Sankt-Jobser-Straße und der Carlo-Schmid-Straße liegen einseitige, teils nicht durchgängige Wege (rd. 1,5 – 2,0 m breit).

2.2.4 Technische Infrastruktur

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

2.2.5 Freiraum

Die öffentlichen Straßenräume innerhalb des Geltungsbereiches weisen insgesamt wenig bis keine Grünstrukturen auf. Ausnahmen sind eine Eschen-Allee entlang der Carlo-Schmid-

Straße mit einem nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben sowie Grünstreifen entlang des Willy-Brandt-Rings und eine großzügige Grünfläche mit einigen großkronigen Laubbäumen und weiteren Gehölzen am Kreisverkehr des Willy-Brandt-Rings.

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

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

2.2.6 Umgebung

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

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

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

3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsplan

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

3.1.1 Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.1-2 Grundsatz: Leitbild »flächensparende Siedlungsentwicklung« / Flächensparende Siedlungsentwicklung (5-Hektar-Grundsatz)

Im Rahmen der 3. Änderung des LEP NRW soll der Grundsatz 6.1-2 Leitbild »flächensparende Siedlungsentwicklung« u. a. dahingehend geändert werden, dass Kommunen in ihren Bauleitplänen Darstellungen und Festsetzungen treffen sollen, welche die multifunktionale und mehrgeschossige Nutzung der Wirtschaftsflächen fördern. Insofern stellen die geplanten Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Plangebiet einen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung dar.

6.3-1 Ziel: Flächenangebot

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

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

3.1.2 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel

Die Ziele und Grundsätze 6.5 des LEP NRW für großflächigen Einzelhandel beziehen sich insbesondere auf die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (1. Einkaufszentren, 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit potenziell örtlich bis überörtliche 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).

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet »Großhandel« im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Grundstück soll im Rahmen der Planaufstellung als Gewerbegebiet umgewandelt werden. Das bisher als Sondergebiet »SB-Warenhandel« (Grundstück mit bestehendem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Kaufland sowie dem angrenzenden großflächigen Spielwarengeschäft) dargestellte Areal soll zukünftig als Sonstiges Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« festgesetzt werden.

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

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

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, welcher am 29.10.2025 in Kraft getreten ist, stellt das Plangebiet im Teilabschnitt Aachen folgendermaßen dar: Das nordwestliche Plangebiet, wo die bisherigen Sondergebiete liegen, wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der übrige, größere Teil des Plangebietes östlich der Sankt-Jobser-Straße und südlich der beiden großflächigen Handels-Areale wird als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt (vgl. Kap. 5.1.1). Der Bereich innerhalb des ASB ist für bestehende als auch zukünftig geplante Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit diesem Ziel vereinbar.

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

»Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«*

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. Es trifft insbesondere zu, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb (Kaufland) eine Nahversorgungsfunktion für die Umgebung erfüllt. Bei den vorliegenden Fällen der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe Verbrauchermarkt mit Konzessionsflächen und Spielwarenfachmarkt handelt es sich um bereits vorhandene Einzelhandelsstandorte. Deshalb ist hier auf Ziel 6.5-7 zu verweisen.

6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

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

Bei den Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich handelt es sich um bestehende Betriebe, welche vor vielen Jahren genehmigt wurden. Diese werden lediglich die bestehenden Nutzungen sichern und somit keine neuen Beeinträchtigungen auslösen. Daher ist hierzu auf Ziel 6.5-7 zu verweisen. Die geplante Festsetzung von Gewerbegebieten wird zukünftige Ansiedlungen von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen, da die Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und Sonstigen Sondergebieten zulässig sind.

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

Ein Sonstiges Sondergebiet mit Fokus für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Da das Sonstige Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« als bestandsorientierte Festsetzung erfolgt, wird erneut auf Ziel 6.5-7 verwiesen.

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

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

Ein Sonstiges Sondergebiet für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend dem Grundsatz 6.5-4 ist innerhalb des Geltungsbereiches bisher nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit der Überplanung des verbleibenden Sonstigen Sondergebietes im Sinne von Ziel 6.5-7 wird jedoch zugelassen, dass die Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten zukünftig durch Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten abgelöst werden dürfen. Daher wird für diese Vorhaben festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten darf. Demnach steht die Planung dem Grundsatz nicht entgegen.

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

»Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.«

Wie zuvor erläutert, ist bisher kein Sonstiges Sondergebiet für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Im Zusammenhang mit der Überplanung des verbleibenden Sonstigen Sondergebietes im Sinne von Ziel 6.5-7 wird jedoch zugelassen, dass die Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten zukünftig durch Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten abgelöst werden dürfen. Daher wird für diese Vorhaben festgesetzt, dass die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m² nicht überschreiten darf. Daher steht der Plan diesem Grundsatz nicht entgegen.

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

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

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.«

Das Ziel 6.5-7 ist für den vorhandenen Standort von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im nordwestlichen Plangebiet relevant. Das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 6 »SB-Warenhandel« soll zukünftig als Sonstiges Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« mit aktualisierten Festsetzungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente festgesetzt werden. Diese Festsetzungen soll bestandsorientiert den Umfang der genehmigten Nutzungen sichern und zugleich Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen im Sinne der Landesplanung zu ermöglichen. Entsprechend dem Ziel werden für das Grundstück jeweils bestandsorientiert eine Gesamtverkaufsfläche festgesetzt sowie der Umfang der Sortimente und deren sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Eine Änderung innerhalb der Frist von sieben Jahren ist nicht erfolgt. Eine Zulässigkeit zukünftiger Erweiterungen des Sondergebietes wird nicht vorgesehen, sondern lediglich innerhalb der festgesetzten Rahmenbedingungen mögliche Variationen, welche der festgesetzten Sortimente tatsächlich im Umfang der Verkaufsflächenobergrenzen realisiert werden sollen. Auch der im Ziel 6.5-7 genannte Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente wird zugelassen.

Insgesamt soll durch die konkretisierten Festsetzungen des Sonstigen Sondergebietes die Zielsetzung inhaltlich umgesetzt werden.

6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

»Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.«

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

6.5-9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Die Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) (Stadt + Handel 2019) für die Städteregion Aachen wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. Kap. 3.6.2).

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

Ziel 6.5-10 ist nicht zutreffend.

Fazit

Hinsichtlich mehrerer der genannten landesplanerischen Ziele – insbesondere 6.5-2 und 6.5-8 – besteht ein Planungserfordernis, da die Sonstigen Sondergebiete für Handelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Damit mitten im Gewerbegebiet langfristig gewerbliche Nutzungen die bestehenden Handelsbetriebe ablösen können, soll ein Teil der bisherigen Sondergebiete (Großhandel) nun als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Steuerung des Einzelhandels soll über Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen vorgenommen werden. Innerhalb des verbleibenden Sonstigen Sondergebietes werden die Festsetzungen im Sinne des Ziels 6.5-7 im LEP konkretisiert.

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

Der 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.«*

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

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des GIB Gewerbegebiete vor und im Bereich des ASB ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie in den Randbereichen verträgliche Gewerbegebiete (Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I bis IV gemäß Abstandserlass 2007).

Darüber hinaus wird auch das bestehende Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Demnach stimmt das Planvorhaben mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

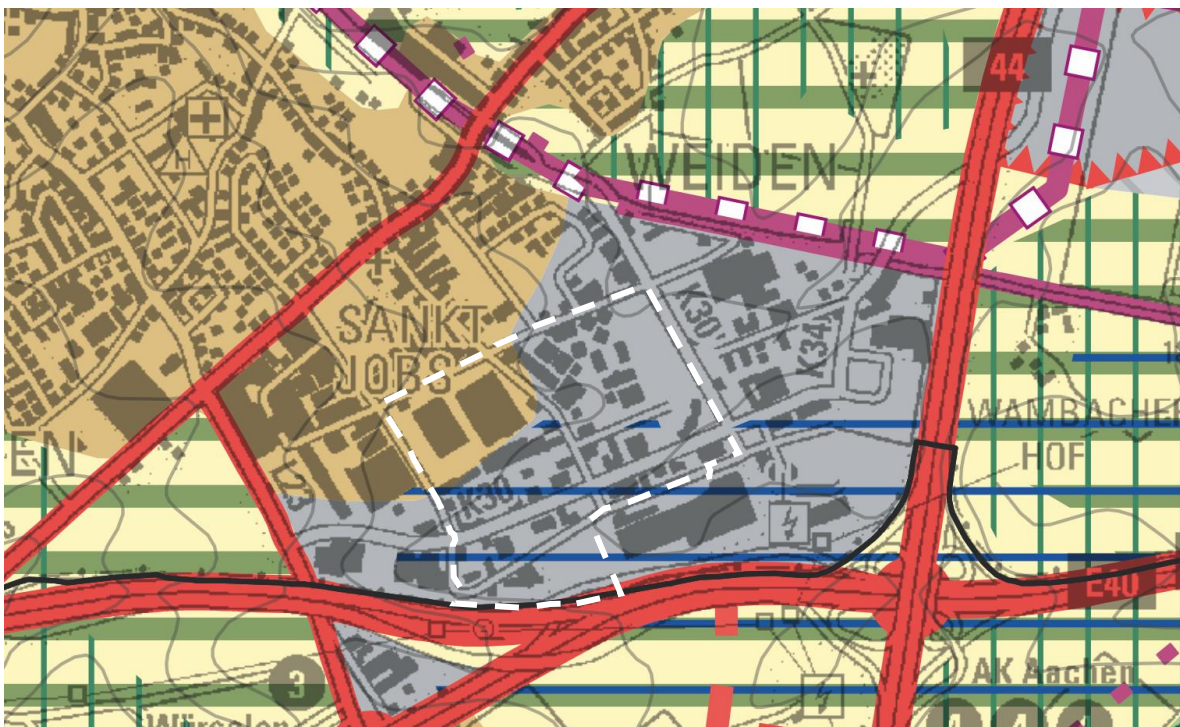


Abbildung 3: Regionalplan Köln, Blatt 08

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

- 7.800 m² innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »SB-Warenhandel« und
- 12.950 m² innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO »Großhandel«.

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

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

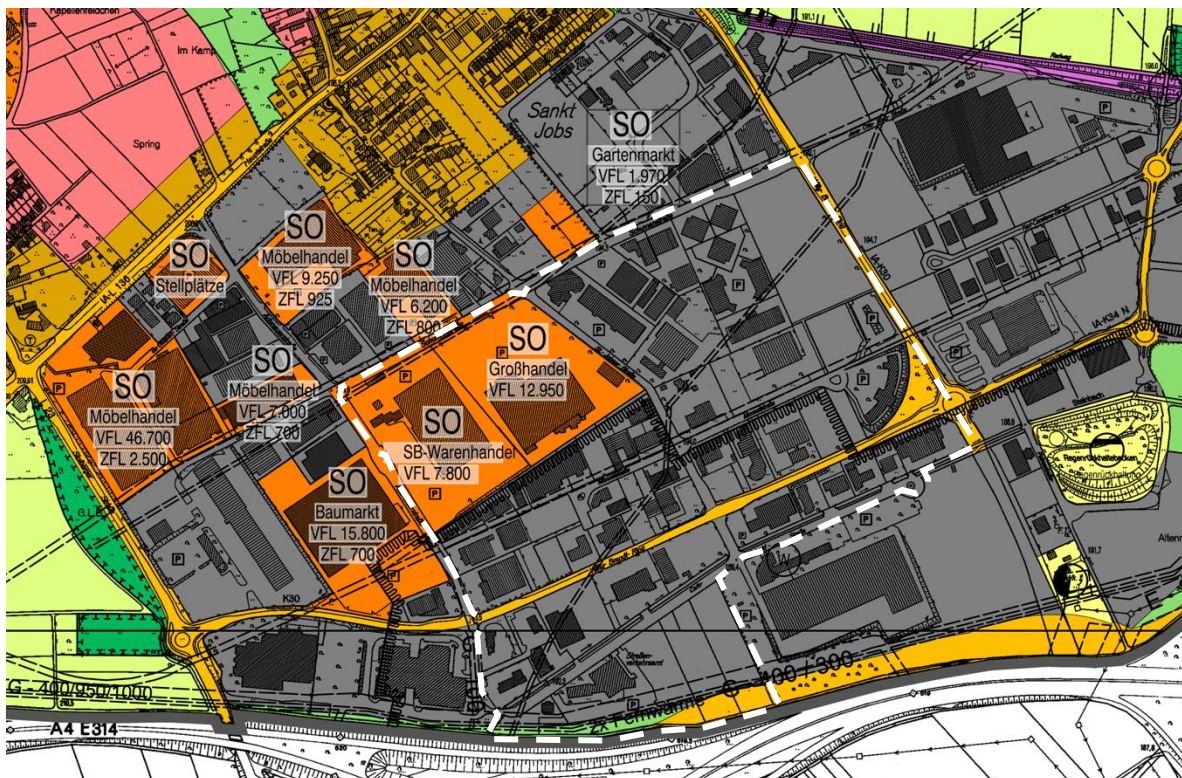


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen

Stadt Würselen (2023)

Die geplante Umwandlung des bisherigen Sondergebietes »Großhandel« in ein Gewerbegebiet erfordert eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 21. Änderung

erfolgt im Parallelverfahren. In dem Rahmen wird für das verbleibende SO »Großflächiger Einzelhandel« anstelle des SO »SB-Warenhandel« eine Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Nebensortimente in Kombination mit einer Liste der Verkaufsflächenobergrenzen ergänzt.

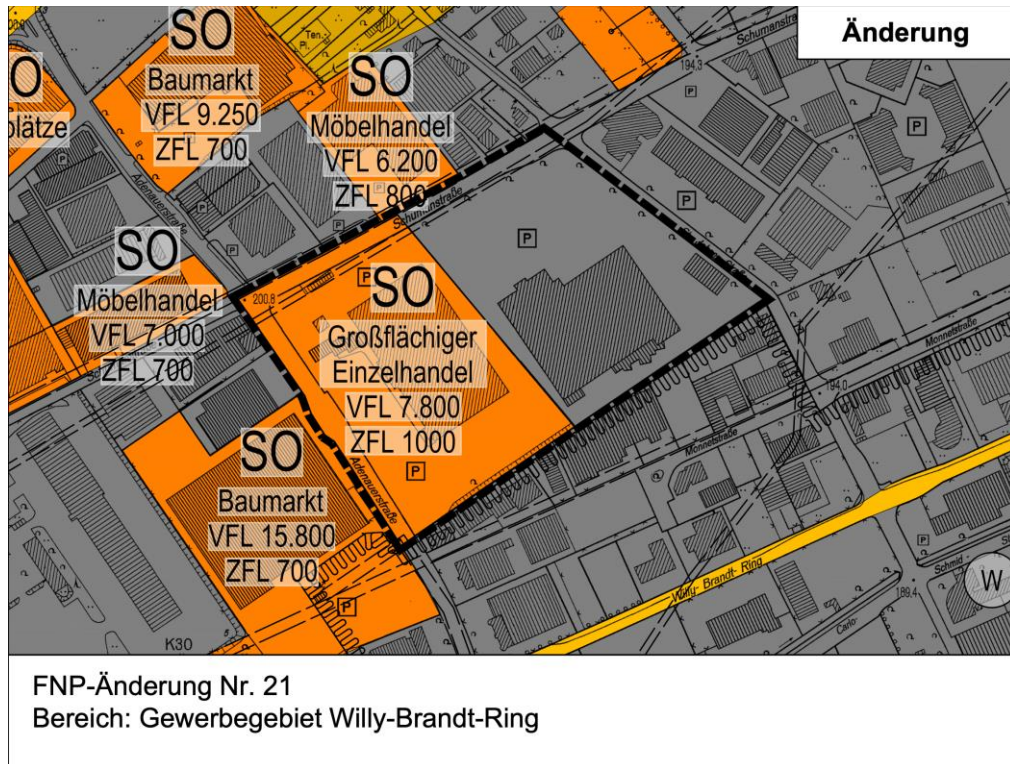


Abbildung 5: Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand Februar 2026)

Stadt Würselen (2026)

3.4 Bebauungsplan

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

- Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gilt derzeit die rechtsverbindliche 2. Änderung aus dem Jahr 2005, welche für das gesamte Gewerbegebiet Aachener Kreuz erstellt wurde. In die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde auch die 5. Änderung aus dem Jahr 2003 übernommen.
- Für die Flurstücke 826 und 827 (Großhandel) gilt die 15. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2012.
- Für einen untergeordneten Teilbereich von nur rd. 500 m² innerhalb der Flurstücke 1263 und 1264 (Eingrünung sowie Verkehrsfläche im südlichen Bereich) gilt die 18. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2017.

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

Die Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 234 sind gemäß dem bestehenden Planungsrecht gegliedert und mit Nutzungsbeschränkungen konkretisiert. Einzelhandelsbetriebe mit »innenstadtrelevanten Hauptsortimenten« wurden ausgeschlossen. Dies gilt auch für Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe. Als innenstadtrelevante Sortimente zählen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, welche als Würseler Liste aus der Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses für Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 zusammengestellt wurden. Seitdem wurde die Würseler Liste geringfügig angepasst (zuletzt 2024). Aus zwei Gründen konnten Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden:

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

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

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

Festsetzung	Maximale Geschossfläche	Gesamtverkaufsfläche (max.)
im SO 6 »SB-Warenhandel«	13.100 m ²	7.800 m ²
im SO 7 »Cash + Carry - Großhandel«	19.450 m ²	12.950 m ²

Im Sonstigen Sondergebiet SO 6 »SB-Warenhandel« war bisher »Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel« zulässig. Die benannte Sortimentsgruppe basiert auf der Systematik der Wirtschaftszweige von 1979. Zusätzlich sind gastronomische Dienstleistungen zulässig. Der Anteil des Sortimentes im Food-Bereich (WZ 431) wurde auf mindestens ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche festgesetzt. Das Sortiment der Gruppe WZ 439_6 »Einzelhandel mit Spielwaren« wurde auf maximal 2.500 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Anteile der anderen Sortimente im Non-Food-Bereich (Gruppen WZ 432 - 439, ohne 439 8 und 439 6) wurden je Warengruppe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Im Bestand wurden rd. 5.400 m² Verkaufsflächen für Verbrauchermarkt und Konzeptionsflächen sowie rd. 2.270 m² Verkaufsflächen für Einzelhandel mit Spielwaren genehmigt, sodass derzeit noch Erweiterungen um rd. 130 m zulässig wären.

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

Die im Plangebiet liegenden Straßen Sankt-Jobster-Straße, Monnetstraße, Willy-Brandt-Ring und Carlo-Schmid-Straße wie auch die angrenzenden Straßen Adenauerstraße und Schu-

mannstraße sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Entwässerung über den Steinbach wird als Wasserflächen mit angrenzendem öffentlichem Grünstreifen gesichert, im Süden ist eine private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen unter anderem zur Grundstückerschließung, zum Lärmschutz und zur Begrünung getroffen.

Insgesamt bestehen im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen, insbesondere die Einzelhandelsnutzungen, 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. Untergeordnet besteht außerdem ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen zur Begrünung an aktuelle Umweltstandards.

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

3.5 Landschaftsplan

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

3.6 Sonstige Planungskonzepte

3.6.1 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

Der Einzelhandelserlass NRW aus dem Jahr 2021 legt Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in Nordrhein-Westfalen fest. Er richtet sich mit zusätzlichen Hinweisen und Empfehlungen ergänzend zu der Landesentwicklungsplanung NRW an die Regionalplanung, Bauleitplanung, die regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepte sowie im Einzelfall an die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Als städtebauliche und raumordnerische Ziele werden die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Daseinsvorsorge und zugleich die Identifikation von zentralen sowie erreichbaren Standorten für Einzelhandelsnutzungen verfolgt, damit die Attraktivität der Ortszentren gestärkt wird.

3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Zentrenkonzept für die Stadt Würselen

Im Jahr 2016 wurde ein Zentrenkonzept für die Stadt Würselen erstellt (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Jedoch wurde das Konzept nicht von der Bezirksregierung genehmigt, lediglich die darin festgelegten drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

Entsprechend wurden auch nur die zentralen Versorgungsbereiche vom Rat der Stadt Würselen 2017 beschlossen, nicht das Zentrenkonzept. Die Gründe gegen die damalige Genehmigung betreffen nicht die in Rede stehende Planung, sondern bezogen sich überwiegend auf nicht nachvollziehbare Aussagen (u.a. die Prognose der Kaufkraftbewegungen) bezüglich einer Erweiterung von zwei Discounter-Märkten (Am Alten Kaninsberg in rd. 600 m und rd. 800 m Entfernung vom Plangebiet). Obwohl das Zentrenkonzept nicht beschlossen wurde, werden die für das Plangebiet relevanten Inhalte nachfolgend zusammengefasst.

Wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu gehört auch ein gezielter Ausschluss von Einzelhandel in 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 Plänen bekannt wären.

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

Städteregionales Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT) – Fortschreibung 2019

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

Außerhalb von Haupt- und Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren ist die Fortschreibung des STRIKT relevant für alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² 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, allgemeiner Siedlungsbereich etc.) als auch die Einordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz bzw. Nahversorgungsrelevanz ist stark an den Zielen des LEP NRW 2017 orientiert. Folgende Prüfschemen für die Konsensfähigkeit werden vorgegeben.

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

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums

- Keine erheblichen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung
- Ausnahmsweise Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sofern das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung dient

Voraussetzungen zur Konsensfähigkeit für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:

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

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

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich
- Falls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente unter 10% (maximal 2.500 m²)
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune oder trotzdem eine Zustimmung des Arbeitskreises STRIKT

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

- Ein großflächiges Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wäre unter den genannten Bedingungen nur zur wohnortnahen Versorgung konsensfähig. Eine gleichlautende Festsetzung ist jedoch nicht möglich. In den Gewerbegebieten werden Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.
- Im STRIKT ist festgelegt, dass ein Vorhaben mit weniger als 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zentrenrelevanter Betrieb zu bewerten ist. Somit wäre ein neuer Betrieb entsprechend dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nur rund 70-80 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zentrenrelevanter Betrieb einzuordnen und würde daher keine Genehmigung erhalten.
- Für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Plangebiet keine Konsensfähigkeit zu erwarten, da die Lage außerhalb eines Haupt- oder Stadtteilzentrums liegt. 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. 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 Sortimenten den Vorgaben des STRIKT. Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel basiert insbesondere auf den bestehenden Genehmigungen und lässt zusätzlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu. Ein potenzieller zukünftiger Ersatz der bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wäre im Einzelfall zu prüfen.

4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Planungsziel

Das Gewerbegebiet »Aachener Kreuz« ist ein für Würselen und die StädteRegion Aachen bedeutsamer Wirtschaftsstandort. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes 234 ist, das Gewerbegebiet in dem räumlichen Geltungsbereich auf seine Funktion als Gewerbegebiet zu konzentrieren und es mit Festsetzungen gemäß § 8 BauNVO als solches zu festigen und zu fördern. In dem Zusammenhang wurden Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels erarbeitet, um insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW zu berücksichtigen. Konkret ist vor dem Hintergrund der Landesentwicklungsplanung zu verhindern, dass sich neben den bestehenden 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. Dies bedeutet, dass schon im Bestand ein deutlich größerer Umfang an großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet und somit außerhalb der Stadtteilzentren Würselsens vorhanden ist. Zukünftig sollen keine zusätzlichen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten über den bereits genehmigten Umfang an Verkaufsflächen hinaus mehr zulässig sein.

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

Bezüglich des Einzelhandelsbetriebs Kaufland besteht aufgrund fehlender konkurrierender Vollsortimenter in der Umgebung eine Nahversorgungsfunktion (vgl. Kap. 2.2.1), die gesichert werden soll. Darüber hinaus soll der bestehende Einzelhandelsbetrieb Smyth Toys gesichert werden (vgl. Kap. 2.2.1). Das gemeinsame Grundstück der Standorte von Kaufland und Smyth Toys soll als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet bestehen bleiben, jedoch die Gesamtverkaufsflächen und die Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf den vorhandenen Umfang begrenzt werden. Zudem sollen zukünftig innerhalb des Sondergebietes Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten, eine Auswahl an Dienstleistungen sowie ausnahmsweise Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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

4.2 Städtebauliche Planungen

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

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

Bei der zukünftigen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes sollen aufgrund der Dringlichkeit für Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie zur Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes neue Festsetzungen ergänzt werden. Zum einen ist die bisher auch schon vorgegebene Begrünung zukünftig konsequenter umzusetzen, zusätzlich auf allen neuen Dachflächen. Zum anderen gelten neue Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie-Modulen. Zudem werden Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie-Modulen auf Dachflächen von neu errichteten baulichen Anlagen und überdachten Stellplätzen getroffen. Diese ersetzen ähnliche Vorgaben der Bauordnung, welche seit dem 06.06.2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert werden, um Planungssicherheit unabhängig von etwaigen zukünftigen Änderungen der Bauordnung zu schaffen. Die Dachbegrünungen sowie die Stärkung des Ausbaus von Solaranlagen sind Bestandteile von Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes (vgl. Kap. 4.1).

Zugleich wird eine effizientere Flächennutzung angestrebt, ohne zusätzliche Versiegelungen zuzulassen. Zu diesem Zweck sollen im Gewerbegebiet zum einen zukünftig höhere Gebäudehöhen ermöglicht und zum anderen entlang der öffentlichen Straßen eine Mindesthöhe der Fassaden vorgegeben werden.

4.3 Wesentliche Auswirkungen

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

Umwandlung eines Sonstigen Sondergebietes in ein Gewerbegebiet

Das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 7 »Cash + Carry – Großhandel« wird zugunsten eines Gewerbegebietes umgewandelt. Durch den Entfall des Sonstigen Sondergebietes wird die tatsächliche Zuordnung des Großhandels zu gewerblichen Nutzungen verdeutlicht; eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist dort nicht zulässig. Stattdessen werden dort zukünftig auch sonstige klassischen Gewerbenutzungen zulässig sein.

Neustrukturierung des Sonstigen Sondergebietes

Abweichend davon verbleibt das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 6 »SB-Warenhandel«, die Festsetzungen werden jedoch entsprechend der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel« folgendermaßen aktualisiert. Der Standort des Verbrauchermarktes Kaufland und

dessen Konzessionären wird gesichert, um die Nahversorgungsfunktion als Vollsortimenter für die umliegenden Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aachener Ortsteil Verlautenheide zu sichern. Der Standort des Spielwarenfachmarktes grenzt auf demselben Grundstück unmittelbar an den Verbrauchermarkt an und wird daher auch weiterhin gesichert. Erneuerungen, Änderungen und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Nutzungen sowie Nutzungsänderungen werden konkreter geregelt als bisher und stärker auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze abgestimmt. Zukünftig können diese Bestandsbetriebe durch ähnliche Betriebe unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sowie der Sortimente und deren sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ergänzt bzw. ersetzt werden. Darüber hinaus werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten sowie einige Dienstleistungen zugelassen. Ausnahmsweise dürfen zudem nicht störende Gewerbebetriebe oder Fitnessstudios errichtet werden.

Steuerung des Einzelhandels innerhalb des Gewerbegebietes

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

Bestehende Nutzungen sind weiterhin über passiven Bestandsschutz gesichert, können jedoch zukünftig nicht neu errichtet oder erweitert werden. Eine begründete Ausnahme wird mit erweitertem Bestandsschutz für den Betrieb zur Herstellung und zu dem Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit und Festartikeln an der Sankt-Jobser-Straße (Karnevalswierts) zugelassen, damit der für das temporär sehr starke Verkehrsaufkommen gut geeignete Standort weiterhin für den Betrieb als regionalen Anlaufpunkt für den Brauchtum des Karnevals genutzt werden darf.

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

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

Auf nutzbaren Dachflächen von neu errichteten baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) sowie überdachten Stellplätzen (Carports) wird die Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Für die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden und bei der Errichtung von Stellplatzanlagen mit über 35 Stellplätzen für Nichtwohngebäude würde ohne die vorliegende Bauleitplanung stattdessen gemäß Bauordnung NRW eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen gelten. Da die Pflicht für Solaranlagen der Stellplatzanlagen entsprechend der Bauordnung bereits mit den festgesetzten Baumpflanzungen als erfüllt gelten würde, wird zusätzlich eine Festsetzung zur Ausstattung geeigneter Dachflächen überdachter

Stellplätze (Carports) aufgenommen. Folglich müssen ebenerdige Stellplätze nicht zwingend mit Solaranlagen überdacht werden, sondern sind nur mit Solaranlagen auszustatten, wenn sie ohnehin überdacht werden. Stattdessen steht die Begrünung mit Laubbäumen aus ökologischen und städtebaulichen Gründen im Vordergrund. Mit der Festsetzung der Photovoltaik-Pflicht für Dachflächen von Nebenanlagen und Carports wird am Standort die Nutzung erneuerbarer Energien vorangetrieben und die Unabhängigkeit von fossilen Energieressourcen erhöht. Hiermit werden auch explizit Klimaschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert.

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

Die bestehenden Grünstrukturen im südlichen Plangebiet werden zukünftig als Wald festgesetzt, da der Gehölzbestand rechtlich inzwischen als Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz NRW einzuordnen ist. Handlungsbedarf ergibt sich daraus nicht. Die bestehenden Leitungsrechte innerhalb der Waldfläche gelten weiterhin.

Verkehrsaufkommen

Im Bereich innerhalb und rund um das Plangebiet herrscht bereits im Bestand ein erhebliches Verkehrsaufkommen vor. Der Verkehrsuntersuchung des Büros BSV zufolge ist zukünftig zusätzlich zum Bestand eine ca. 5 %ige Zunahme an Kfz-Verkehr zu erwarten (vgl. Kap. 8). Diese Zunahme ist vor allem dadurch zu begründen, dass bisher noch nicht alle Flächen im Plangebiet vollständig genutzt werden. Daher wäre die erwartete Verkehrszunahme auch bei Erhalt des bisher geltenden Planungsrechts möglich. Die 5 %ige Zunahme an Kfz-Verkehr wirkt sich auch auf das umliegende Hauptverkehrsnetz aus. Auf Grundlage des Leistungsfähigkeitsnachweises für drei umliegende Knotenpunkte, ebenfalls erstellt von dem Büro BSV, finden Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger statt, damit auch zu den Spitzenzeiten eine ausreichende Verkehrsqualität gesichert wird (vgl. Kap. 8).

Sowohl von den Straßen innerhalb des Gewerbegebietes als auch von den angrenzenden Autobahnen gehen erhebliche Schallemissionen aus. Die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet werden vor den verkehrsbedingten Schallimmissionen anhand von aktualisierten Festsetzungen zum Schallschutz zukünftig besser geschützt als bisher (vgl. Kap. 5.11). Die Festsetzungen basieren auf der schalltechnischen Untersuchung der Accon Köln GmbH (vgl. Kap. 8).

Teilaufhebung des bestehenden Planungsrechts

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

Sonstiges

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

5. Planinhalte – Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiet

Zur Sicherung der Funktion des Gewerbegebietes wird als zulässige Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet festgesetzt mit Ausnahme des bisherigen Sonstigen Sondergebietes SO 6 »SB-Warenhandel«. Das künftige, festgesetzte Gewerbegebiet umfasst sowohl die meisten im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher festgesetzten, bestehenden Gewerbegebiete als auch das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 7 »Cash + Carry – Großhandel«.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wesentliche Auswirkungen dieser Festsetzung werden in Kap. 4.3 ausgeführt.

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

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, sofern sie mit den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind (d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

- Zulässige Sortimente von Einzelhandelsbetrieben:

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

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

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

Für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit dem Verkauf an letzte Verbraucher besteht innerhalb der Gewerbegebiete zukünftig lediglich passiver Bestandsschutz. Erneuerungen oder Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind.

Soweit von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der Würseler Liste (2. Änderung, 2024).

- Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben:

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

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

Als Bestandteil der Prüfung der Zulässigkeit von Betrieben durch die Bauaufsicht empfiehlt sich, einen maximalen Anteil der Verkaufsflächen an den Betriebsflächen des gesamten Betriebes zu definieren, der nicht überschritten werden sollte. So kann etwa bei einer Verkaufsfläche von unter 20 % der genehmigten Geschossfläche von einer Unterordnung ausgegangen werden. Zusätzlich kann im Rahmen der Genehmigung auch eine Deckelung der maximal zulässigen Verkaufsfläche insgesamt geprüft werden. Dabei kann angenommen werden, dass Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren und Nahversorgungslagen haben können und somit ausgeschlossen werden sollten. Da die Entscheidung der konkreten Betrachtung im Einzelfall unterliegt, empfiehlt es sich diese Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

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

- Betriebsbereiche bzw. Anlagen der 12. BImSchV:

Die in § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO genannten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt

werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss soll der Schutz zulässigen schutzwürdigen Nutzungen in und um das Plangebiet wie der Betriebswohnungen sowie der Büro- und Verwaltungsbetriebe sichergestellt werden.

- Vergnügungsstätten:

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

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

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

Gliederung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung in die Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert.

Die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes wird wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in erster Linie über eine nutzungsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes in die Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 erfüllt. Diese Gliederung wird über die Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007 – erreicht. Hiermit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der nördlich liegenden Mischgebiete beeinträchtigt wird. Die Fortführung der bestehenden Gliederung

im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit Abs. 5, Abs. 9 BauNVO stellt demnach keine neue Einschränkung ein, sondern sichert bestehende Lösungen für Schutzansprüche wie den Schallschutz durch die vorgeschriebenen Abstände.

Die Teilfläche GE 1 überplant das ehemalige SO 7 »Cash + Carry – Großhandel«. Gemäß dem Abstandserlass 2007 sind in dem Gebiet die Abstandsklassen I bis VI unzulässig, da die Distanz zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu gering wäre. Die Festsetzungen der Teilfläche GE 1 entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den Gewerbegebieten GE 2 des Bebauungsplans 143. Die Teilflächen GE 2 entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den bisherigen Gewerbegebieten GE 3 des Bebauungsplans 143 und die Teilflächen GE 3 den bisherigen Gewerbegebieten GE 4.

Vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück der Gemarkung Broichweiden, Flur 83, des Flurstücks 844

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das Grundstück der Gemarkung Broichweiden, Flur 83, Flurstück 844, festgesetzt, dass Erweiterungen, Erneuerungen oder Änderungen des genehmigten Betriebes zur Herstellung und zum Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit- und Festartikeln zulässig sind. Zulässig sind Herstellung und Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit- und Festartikeln. Dabei darf die Verkaufsfläche von 1.040 m² nicht überschritten werden. Die genehmigte Verkaufsfläche umfasst Verkaufsräume inklusive Rettungswegen, einen Kassen- und Infobereich, Umkleiden und Flurflächen.

Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit sie mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vereinbar sind, d.h. mit den Festsetzungen für das Gewerbegebiet.

Im Gewerbegebiet an der Sankt-Jobser-Straße (südöstlicher Grundstücksteil des Flurstücks 844) befindet sich innerhalb des bestehenden Gebäudes insbesondere der Betrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit und Festartikeln (Karnevalswierts). Wie in Kap. 2.2.1 erläutert, besteht ein bedeutendes Interesse am Erhalt des Betriebes als regionaler Anlaufpunkt für den Brauchtum des Karnevals. Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet ist der Standort für den Betrieb gut geeignet, weil insbesondere während der Hochsaison des Karnevals ein sehr starkes Verkehrsaufkommen besteht. Dieses Verkehrsaufkommen sowie der Flächenbedarf könnten in den Stadtteilzentren Würselens nicht untergebracht werden. Jedoch entsprach der Vertrieb der Karnevalskostüme mit dem bisher geltenden Planungsrecht nicht den vorgesehenen Festsetzungen für Gewerbegebiete, da die Sortimente überwiegend zu Bekleidung und somit zu den unzulässigen zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden. Deshalb wird der Grundstücksbereich als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nun wird die Nutzung des Betriebes zur Herstellung und zum Vertrieb von Karnevals-, Geschenk-, Freizeit und Festartikeln mit Verkaufsfläche im bereits genehmigten Umfang zugelassen. Die genehmigte Verkaufsfläche von rund 1.040 m² darf nicht überschritten werden.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete

Sonstiges Sondergebiet SO »Großflächiger Einzelhandel«

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel« im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung groß- und nicht-großflächigen Einzelhandelbetrieben.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes besteht der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kaufland) und dessen Konzessionsflächen. Genehmigt wurde ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen von 4.486,26 m² und zusätzlich 405,03 m² Mall-/Ladenflächen sowie 505,38 m² Verkaufsflächen für Konzessionäre (vgl. Kap. 2.2.1). Außerdem wurde ein Windfang auf einer Fläche von 53,07 m² genehmigt. In der Summe sind dies insgesamt rd. 5.450 m². Auf demselben Grundstück liegt das bestehende Spielwarengeschäft mit Baugenehmigung aus den 1980er Jahren, welches südlich an den Verbrauchermarkt Kaufland angrenzt. Genehmigt wurde seinerzeit der »Verkauf von Food- und Non Food Artikeln« für die Sortimente Spielwaren und Sportartikel (WZ-Gruppe 439_6) auf einer Verkaufsfläche von 2.268 m².

Da es sich bei dem Sondergebiet um ein Grundstück von einem Eigentümer handelt, wird eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m² für sämtliche Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Zudem werden bestandsorientiert – d.h. auf Grundlage der genehmigten Einzelhandelsbetriebe und den Konzessionären – folgende Sortimente und sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zugelassen:

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

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente sind auf insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche und unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

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

Nach Maßgabe der Würseler Liste nicht-zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche als Randsortimente zulässig. Die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden nicht begrenzt, da hierfür kein Erfordernis besteht. Sie würden im Sinne der landesplanerischen Ziele die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ersetzen.

Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 7.800 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. Die

Verkaufsfläche dieser Randsortimente ist auf die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen nicht anzurechnen. Diese Vorgaben erfolgen zugunsten den Vorgaben der landesplanerischen Zielen 6.5-5, 6.5-6 und 6.5-7 (vgl. Kap. 3.1.2).

Soweit vorstehend von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der Würselener Liste, 2. Änderung (Anhang 1).

Durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes wird den beiden vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und Konzessionären eine definierte Flexibilität zur Entwicklung am existierenden Standort eingeräumt. Erneuerung der Gebäude und Anlagen sowie Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind. Hiermit wird insbesondere die Nahversorgungsfunktion des nördlichen Betriebes (Kaufland) für die umliegenden Ortsteile St. Jobs und Weiden in Würselen sowie für den angrenzenden Aachener Ortsteil Verlautenheide (vgl. Kap. 2.2.1) planungsrechtlich abgesichert. Der Betrieb tritt jedoch in Konkurrenz zu den beiden integrierten, zentralen Versorgungsbereichen im Zentrum Würselens und in Broichweiden. Deshalb wird eine Vergrößerung der Verkaufsflächen für die Zukunft nicht zugelassen.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Betriebes galt weder der LEP NRW 2017 noch die Würselener Liste aus dem Jahr 2015. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 143 (inklusive der 5. Änderung) sowie die Baugenehmigung des Kauflands aus dem Jahr 2014 basieren auf der Systematik der Wirtschaftszweige von 1979. Für die Festsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes 234 erfolgte eine Zuordnung der gemäß Baugenehmigung zulässigen Sortimente auf Grundlage der Gliederung der Würselener Liste, so dass diesbezüglich geringfügige Abweichungen zur bestehenden Genehmigung bestehen. Die Festsetzung wurde in Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung Würselen und dem Grundstückseigentümer konkretisiert, damit die Festsetzung innerhalb eines rechtlich stimmigen Rahmens geplante zukünftige Entwicklungen berücksichtigt.

Das Sonstige Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« überplant das bisherige Sondergebiet SO 6 »SB-Warenhandel« (Grundstück der Gemarkung Broichweiden, Flur 83, Flurstück 783), sodass es sich nicht um eine Neuausweisung handelt. Hierbei ist nicht das landesplanerische Ziel 6.5-5 maßgeblich, welches für Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorsieht. Stattdessen entspricht die Festsetzung dem landesplanerischen Ziel 6.5-7, wonach im Zuge der Überplanung vorhandener Standorte die Verkaufsflächen in einem Sonstigen Sondergebiet auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt werden können (vgl. Kap. 3.1.2). Da der Einzelhandelsbetrieb mit seiner Nahversorgungsfunktion im Bestand vorzufinden ist und die bestehende Genehmigung seit rd. 10 Jahren gilt bzw. das Grundstück bereits seit rd. 40 Jahren ein großflächiger Einzelhandelsstandort ist (ehemals Globus), ist davon auszugehen, dass infolge der Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelsstrukturen verursacht werden.

Neben dem Einzelhandel sollen auch Schank- und Speisewirtschaften sowie eine konkrete Auswahl an Dienstleistungen (Schuh- und Schlüsseldienste, Reisebüros, Kosmetikstudios, Sonnenstudios, Autoschnellwaschstraßen / Autopflege, Geldautomaten, Waschsalons und Friseure) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes angesiedelt werden können. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste des NRW-

Abstandserlasses 2007 sowie Fitnessstudios. Diese Ergänzungen kommen der Funktion des gesamten Plangebietes als Gewerbegebiet zugute. Der Umfang an baulichen Ergänzungen für weitere Nutzungen wird durch die aktualisierten Baugrenzen sowie durch die Aktualisierung der Grundflächenzahl begrenzt (vgl. Kap. 5.2.1 und 5.4).

Insgesamt stellt die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes das Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange dar. Es wurden sowohl die landesplanerischen Vorgaben bestmöglich berücksichtigt, als auch die Nahversorgungsfunktion gesichert, als auch ein verträglicher Rahmen mit Flexibilität für die zukünftige Nutzung des Grundstückes definiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Über die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzung hinaus werden die Gewerbegebiete bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Teilflächen GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2 gegliedert.

5.2.1 Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

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

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

Die GRZ von 0,6 im Sonstigen Sondergebiet bedeutet, dass 60 % der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Im Sonstigen Sondergebiet wird die GRZ auf 0,6 reduziert, damit sich in Kombination mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen der landesplanerischen Zielsetzung zusätzliche Einzelhandelsbetriebe über den bisherigen Umfang hinaus ansiedeln können.

Die zulässige Grundfläche von 0,6 darf im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sichern grundsätzlich, dass gewerbetypische Baukörper zugelassen werden können und sich zugleich in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild einfügen. Durch die Festsetzungen wird ausreichend Flexibilität für zukünftige Entwicklungen gewährt. Die bereits vorhandenen Gebäude stehen unter Bestandschutz, sodass diese von der Festsetzung der Mindesthöhe für neu errichtete Gebäude nicht betroffen sind. Insgesamt werden die zulässigen Bauhöhen erweitert, sodass die Maße der Bestandsnutzungen weiterhin zulässig bleiben.

GE 1, GE 2.1 und GE 3.1

Da inzwischen der überwiegende Anteil an Gebäuden mit Flachdächern errichtet wird, sollen die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen vereinfacht und auf die bisherige Unterscheidung zwischen First- und Traufhöhen verzichtet werden. Darüber hinaus soll die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen – derzeit beträgt sie bei III Geschossen 10,5 m und ausnahmsweise 14 m - neu definiert werden. Die nun maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Großteil des Geltungsbereiches (innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 3.1) auf 18,0 m festgesetzt und ermöglicht so eine effizientere Flächennutzung, um mögliche Bedarfe für neue Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden.

GE 2.2 und GE 3.2

Darüber hinaus wird für die Baugebiete im südlichen Geltungsbereich, die an die Autobahn A4 grenzen, eine maximale Höhe von 25,0 m zugelassen. Dies betrifft die Gewerbegebiete GE 2.2 und GE 3.2 südlich der Carlo-Schmid-Straße. Somit wird eine Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen aufsteigend von Nord nach Süd ermöglicht. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und in Nachbarschaft zu weiteren hohen Gebäuden entlang der Autobahn sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Stattdessen wird mit der Option höherer Gebäudehöhen der mögliche Lärmschutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn verbessert.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Endzustand, gemessen an der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze. Die zulässigen Höhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO über diesem Bezugspunkt gemessen. Bei mehreren angrenzenden Erschließungsstraßen ist die niedrigere Straßenhöhe maßgeblich. Obwohl der untere Bezugspunkt bisher nicht eindeutig definiert war, entsprechen die Höhen der Bestandsgebäude aufgrund der erhöhten zulässigen Bauhöhen auch den neuen Festsetzungen.

Mindesthöhe

Zur Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Raumfassung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Erzielung einer einheitlichen stadträumlichen Dichte wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO entlang der zu öffentlichen Straßen ausgerichteten Fassaden von neu errichteten Gebäuden eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 8,5 m festgesetzt.

Damit soll gewährleistet werden, dass die öffentlichen Straßenräume durch klar definierte bauliche Kanten räumlich gefasst werden, was wesentlich zur Orientierung, Maßstäblichkeit und gestalterischen Qualität des Quartiers beiträgt. Insbesondere im Kontext gewerblich geprägter

Strukturen, in denen großvolumige Hallenbauten üblich sind, dient die Mindesthöhe zudem der Vermeidung gestalterisch undefinierter und städtebaulich unterdimensionierter Baukörper, die zu einem fragmentierten und minderwertigen Straßenraum führen würden (etwa reine, eingeschossige Lagerflächen oder -hallen oder lediglich Aufstellung von Containern).

Die Festsetzung trägt überdies zur funktionalen und wirtschaftlichen Nutzung der Gewerbeflächen bei, indem sie eine angemessene bauliche Ausnutzung in Relation zum Grundstückspotenzial sicherstellt und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert. Im Sinne des Ziels einer sparsamen Flächeninanspruchnahme (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll erreicht werden, dass nach Möglichkeit mindestens im vorderen Bereich der Grundstücke wertige Nutzungen in städtebaulicher Dichte vorgesehen werden. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die straßenseitige Gebäudefront, nicht jedoch auf rückseitige oder seitliche Fassaden, die nicht an öffentliche Straßen grenzen, oder die zu den Bundesautobahnen gerichteten Fassaden.

Bestehende Gebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig errichtet wurden, bleiben im Rahmen des Bestandsschutzes von der neuen Mindesthöhe ausgenommen. Dies berücksichtigt das Vertrauen der Eigentümer in die bestehende Rechtslage sowie die bereits getätigten wirtschaftlichen Investitionen und vermeidet unverhältnismäßige Belastungen.

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

5.2.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

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

Innerhalb der regulär zulässigen Gebäudehöhe sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf den Dachflächen allgemein zulässig.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 20 BauNVO

Für das Sonstige Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 20 BauNVO lediglich ein Vollgeschoss errichtet werden darf. Dies entspricht der Ausführung der Gebäude von den Einzelhandelsbetrieben im Bestand. Eine Aufstockung (beispielsweise mit zusätzlichen Verkaufsflächen oder einer deutliche Zunahme an Nutzflächen für Dienstleistungen) ist nicht gewünscht.

Eine entsprechende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist für die Gewerbegebiete nicht erforderlich, da deren Höhenentwicklung über die Festsetzungen der Gebäudehöhen gesteuert wird.

5.3 Bauweise

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

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

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen wird für das Sonstige Sondergebiet erforderlich, um den Umfang an zulässigen Nutzungen auch baulich an den bestehenden Nutzungen zu orientieren. Neben der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche für das Grundstück wird anhand der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss auch der Umfang an zusätzlichen Dienstleistungen begrenzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bleiben bauliche Erweiterungen des Bestandsgebäudes möglich. Im Zusammenhang mit der Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen den bisherigen Sonstigen Sondergebieten und den Gewerbegebieten wurden innerhalb der Gewerbegebiete die Baugrenzen geringfügig angepasst. Aufgrund der Begrenzung der Grundflächenzahl bewirken die angepassten Nutzungsgrenzen keine zusätzliche Verdichtungsmöglichkeit.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

Der Ausschluss einer Errichtung von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient zum einen dazu, dass eine grundlegende städtebauliche Qualität der Straßenräume erreicht wird. Zum anderen wirkt sich die Freihaltung der Grünflächen aus ökologischer Sicht positiv auf die Qualität von Boden, Wasserkreislauf, Flora und Fauna aus. Im rechtskräftigen Bebauungsplan galt eine solche Festsetzung bereits. Bestehende Stellplätze und Nebenanlagen in den Bereichen stehen zwar unter Bestandsschutz, dürfen jedoch nicht erweitert werden.

Zu den unzulässigen untergeordneten Nebenanlagen gehören auch Einfriedungen etwa in Form von Zäunen, Mauern, Gabionen und ähnlich massiven Konstruktionen, doch sind heckenartige Bepflanzungen wie Hecken oder Strauchgruppen zulässig. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften dürfen hinter den heckenartigen Bepflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete, d.h. auf der straßenabgewandten Seite, Zäune errichtet werden.

Innerhalb der übrigen Flächen der Gewerbegebiete sind Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen überall zulässig, sofern sonstige Vorgaben (z.B. Leitungsrechte) dem nicht widersprechen.

Es wird empfohlen, bei einer größeren Anzahl an geplanten Stellplätzen diese als eine zentrale Stellplatzanlage (z.B. Parkdeck) zu errichten. Ebenso wird die Errichtung von E-Ladestationen für Pkw und für Fahrräder empfohlen; bezüglich aktueller Vorgaben für E-Ladestationen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz verwiesen.

5.6 Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie am östlichen Rand des Plangebietes die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Geh- und Radwege« werden aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung übernommen. Die Straßen sind im Bestand bereits vollständig ausgebaut.

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

Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen wird mit der Festsetzung gesichert, dass für jedes Grundstück eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche (städtische) Verkehrsflächen zulässig ist. Die Zufahrten erfolgen entsprechend über die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sodass die erforderliche Breite der Zufahrten versiegelt werden darf.

Bezüglich der erforderlichen Breite wird als Hinweis auf die »Richtlinie der Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Straßenentwurf« in der aktuellen Fassung verwiesen (vgl. Kap. 11). privaten Grünstreifen. Die maximale Breite für die Zufahrt sollte somit in bedarfsgerechter Größe festgelegt werden. Zugleich werden sowohl weitere Versiegelungen der Flächen für Anpflanzungen als auch nicht erforderliche Beeinträchtigungen des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum verhindert.

Zu- und Abfahrverbote entlang dem Willy-Brandt-Ring

Im Bebauungsplan sind entlang der Kreisstraße »Willy-Brandt-Ring« (K30) Zu- und Abfahrverbote als »Bereich ohne Ein- und Ausfahrt« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die K 30 ist anbaufrei errichtet, Zufahrten sind nur über die im Bebauungsplan eingetragenen, städtischen Erschließungsstraßen möglich.

Überörtlicher Straßenverkehrsfläche (Autobahn)

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

5.7 Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

5.8 Waldflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Die Fläche war bisher im Bebauungsplan 143, 2. Änderung als private Grünfläche »Eingrünung« festgesetzt. Bei dem bestehenden Bewuchs handelt es sich jedoch heute um Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz NRW. Es ist zu beachten, dass der Großteil der Fläche mit dem Leitungsrecht »L 3« zu Gunsten der Versorgungsträger (Hochspannungsleitungen, Gasfernleitungen und Fernwärmeleitung) belastet ist (vgl. Kap. 5.9).

Die nördlich nächstgelegene überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Gewerbegebietes GE 2.2 darf gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz bestehen bleiben, da es sich sowohl um bestehenden Bewuchs als auch um bestehendes Baurecht handelt. Zwischen der Waldfläche und der Baugrenze besteht eine Entfernung von 18 m bis 35 m.

5.9 Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die außerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Würselen ausgewiesen. Die Leitungsrechte bestehen bereits und sind vertraglich bzw. grundbuchlich gesichert.

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

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 2« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Das Leitungsrecht »L 2« sichert die bestehende Wassertransportleitung. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans 143, 2. Änderung bestand das Leitungsrecht zu Gunsten der Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf bzw. die Fernleitungs- und Betriebsgesellschaft in Bonn. Heutiger Eigentümer ist das BAIUDBw KompZ BauMgmt Düsseldorf (Kompetenzzentrum Baumanagement vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr).

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

Energie (Fernwärmeleitung). Das Leitungsrecht wurde seitdem zugunsten einer Ferngasleitung der TENP GmbH in Richtung Norden um 1 bis maximal 7 m erweitert.

Die Hochspannungsleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes, jedoch östlich innerhalb des genannten Leitungsrechtes, welches außerhalb des Plangebietes weiterreicht. Sofern die Lage der unterirdisch vorhandenen Leitungen bekannt ist, sind diese in der Planzeichnung eingetragen (Thyssengas GmbH, TENP GmbH, GasLINE). Für Hinweise zu Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Leitungsrechten wird auf Kapitel 11 verwiesen. Darüber hinaus befinden sich auch die übrigen, zuvor genannten Leitungen innerhalb der mit den jeweiligen Leitungsrechten belasteten Flächen. Die genaue Lage der ober- und unterirdisch verlaufenden Leitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

5.10 Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen und überdachten Stellplätzen (Carports)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

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

- Dachflächen mit einer Größe unter 50 m²,
- Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteile wie z.B. Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden,
- Dachflächen für andere Nutzungszwecke z.B. für Belichtungszwecke,
- Dachflächen von Behelfsbauten sowie
- Einzelfälle, in denen die Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren technisch unmöglich ist.

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

Es werden die oben genannten Dachflächen, welche für Photovoltaik- oder Solarwärme-Anlagen nicht nutzbar sind, definiert, damit die Errichtung der betroffenen Dachflächen nicht durch unpassende Genehmigungsaufgaben erschwert werden. Beispielsweise wird für ein einzelnes Carport (rd. 18 m²) oder einen Behelfsbau keine Solaranlage erforderlich. Ebenso sind Dachflächen ausgenommen, bei denen die Errichtung von Solaranlagen aus technischen Gründen unmöglich ist, zum Beispiel weil die Dachfläche ausschließlich nach Norden ausgerichtet werden kann oder weil aufgrund von erforderlichen technischen Anlagen keine ausreichend geeigneten Dachflächen verbleiben.

Die Festsetzung ist auch deshalb zumutbar, weil ohne den Bebauungsplan die neuen Pflichten für Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) aus der Bauordnung NRW gelten würden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ist gemäß § 42a der aktuellen Fassung (19.06.2024) der Bauordnung NRW auf nutzbaren Dachflächen von Nichtwohngebäuden mit Bauantrag nach dem 01.01.2024 erforderlich. Seit dem 01.01.2025 ist dies auch für Wohngebäude verpflichtend.

Die Bauordnung NRW enthält außerdem gemäß § 48 Abs. 1a die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) bei Errichtung von für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dienen. Die beiden Vorgaben der Bauordnung werden seit dem 06.06.2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert. Die getroffene Festsetzung ersetzt die Vorgaben von § 42a BauO NRW.

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

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

5.11 Lärmschutzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind innerhalb der Gewerbegebiete sowie des Sonstigen Sondergebietes Lärminderungsmaßnahmen gegenüber den verkehrsbedingten Geräuschimmissionen erforderlich. Die Festsetzungen zum Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen wie Büro- und Sozialräume sowie Betriebsleiwohnungen erfolgen auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 der Accon Köln GmbH (Accon, Juni 2025, vgl. Kap. 8).

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumarten und der Lärmpegelbereiche aufweisen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ je Raumart und Lärmpegelbereich ist der Übersicht halber als Tabelle in den Festsetzungen aufgenommen.

Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, Gauben und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

In der Planzeichnung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Lärmpegelbereiche »LPB IV« bis »LPB VI« nach DIN 4109-2:2018-01 gekennzeichnet. Die Grenzen zwischen den einzelnen Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der gutachterlich ermittelten Isophonen in der Planzeichnung enthalten, sodass für jeden Baukörper im Rahmen der Ausführungsplanung eindeutig ist, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Besonders schutzbedürftige Räume

Bei Schlafräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind nachts Innenschallpegel von 30-35 dB anzustreben. Da geöffnete Fenster die Dämmwirkung um ca. 10 dB(A) verringern, während im gesamten Plangebiet nachts Beurteilungspegel von deutlich über 45 dB(A) zu erwarten sind, ist diesbezüglich eine ergänzende Festsetzung erforderlich. Bei Schlafräumen muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden daher auch im Lüftungszustand sichergestellt werden, z. B. durch schalldämpfende oder fensterunabhängige Lüftungssysteme.

Ausnahmen

Von den getroffenen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren ein gutachterlicher Nachweis vorliegt, dass der Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung dargestellt oder aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist. Denn die zugrundeliegende Untersuchung basiert auf der Berechnung mit freier Schallausbreitung, sodass die bestehenden und geplanten Gebäudekörper einen Anteil zum Schallschutz leisten können.

Fazit

Bei Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Nutzungsverhältnisse gesichert.

5.12 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

5.12.1 Baumpflanzungen in Gewerbegebieten

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe) anzupflanzen ist, besteht grundsätzlich auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung. Die Pflanzliste A mit Empfehlungen für die zu pflanzenden Arten ist im Anhang 2 der textlichen Festsetzungen

aufgelistet. Bestehende Bäume werden angerechnet. Wächst der Baum nicht an, ist er spätestens in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Baumpflanzungen erfüllen umfangreiche ökologische Funktionen wie die Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes und Lebensraum für Insekten und Vögel, klimatische Funktionen wie Verschattung, Verdunstung und Luftreinigung und werten das Ortsbild auf. Die Vorgaben für Ersatzpflanzungen entsprechen denen der Baumschutzsatzung von der Stadt Würselen vom 11. Oktober 2002 (Stand März 2023).

Die Baumpflanzungen sollen zunächst in einem Mindestabstand von 7 m innerhalb der gut geeigneten Grünstreifen erfolgen. Sofern auf Grundstücken entsprechend der oben genannten Vorgabe (mindestens ein Baum je 500 m² Grundstücksfläche) nicht alle Bäume innerhalb dieser Anpflanzflächen untergebracht werden können, sind die übrigen Bäume innerhalb der weiteren Gewerbegebietsflächen zu pflanzen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 müssen 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben, sodass auch innerhalb der Gewerbegebiete ausreichend gute Bodenverhältnisse zur Anpflanzung der Bäume bestehen.

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

Die Pflanzung und Pflege der Bäume hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Maßgeblich sind hierbei die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL). Die Umsetzung der Richtlinien für Baumpflanzungen und Bauwerksbegrünungen der FLL in Bezug auf Planung, Pflanzung und Pflege sichern gute Anpflanzvoraussetzungen und Schutz zum langfristigen Erhalt. Die Richtlinien der FLL zu Baumpflanzungen und Bauwerksbegrünungen sind zu den Öffnungszeiten des Rathauses im Planungsamt der Stadtverwaltung Würselen einsehbar.

Für die Auswahl der Laubbaumarten wird die Pflanzliste A (Anhang 2 der textlichen Festsetzungen) empfohlen. Die empfohlenen Laubbaumarten gemäß Pflanzliste A sind für den Standort Würselen in mittleren Höhenlagen geeignet sowie überwiegend heimische oder klimaresiliente Arten. Bei Pflanzung klimaresilienter Arten, welche Hitze und Trockenheit vergleichsweise gut vertragen, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass bei der erwarteten Zunahme von extremen Wettersituationen die Pflanzungen diese Bedingungen überdauern können. Die bisher geltende Pflanzliste wurde zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Vermeidung der Pflanzung von krankheitsanfälligen Arten (Eschentriebsterben) aktualisiert.

5.12.2 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind aus den bestehenden Planungsrecht übernommen, wobei

diese zuvor als Teil der Gewerbegebiete und nun als Grünflächen festgesetzt werden. Die Pflanzlisten A, B und C mit Empfehlungen für die zu pflanzenden Arten sind in Anhang 2 der textlichen Festsetzungen aufgelistet. Die Baumpflanzungen umfassen mindestens die festgesetzten Bäume je 500 m² Grundstücksfläche gemäß Festsetzung Nr. 5.12.1. Die Strauchpflanzungen ergeben sich mindestens aus dem erwarteten Bedarf an Grundstückseinfriedungen, welche zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nur in Kombination mit einer heckenartigen Bepflanzung zulässig ist (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 5.13.2). Die verbleibenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, das bedeutet unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Die gärtnerisch angelegten Grünflächen können beispielsweise durch Pflanzung von Stauden, Bodendeckern oder insektenfreundlichen Blühwiesen umgesetzt werden. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für die erforderlichen Grundstückszufahrten.

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

Als freiwachsende Hecken (Pflanzliste B) sind Heister oder Sträucher von heimischen Hecken und Feldgehölzen, mindestens 2 x verpflanzt, wurzelnackt zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Strauch oder Heister pro m². Zu den heimischen Sträuchern vor allem die in der Pflanzliste B aufgelisteten Arten. Die Auswahl der Heister und Sträucher für freiwachsende Hecken umfasst heimische Arten, welche für den Standort Würselen in mittleren Höhenlagen geeignet sind. Die Liste entspricht bis auf punktuelle Anpassungen überwiegend der bereits bestehenden Pflanzliste für Sträucher im Bebauungsplan 143, 2. Änderung. Die maximale Höhe der Hecken ist entsprechend den weiteren Vorgaben dieses Bebauungsplans einzuhalten.

Als Schnitthecken (Pflanzliste C) sind pro laufendem Meter Hecke mindestens drei Sträucher vorzugsweise gemäß Pflanzliste C, mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen zu setzen. Für die Pflanzung von Schnitthecken wurde die Empfehlungsliste geeigneter, heimischer Sträucher konkretisiert. Im Vergleich zu der Pflanzliste für freiwachsende Sträucher sind für Schnitthecken mindestens drei Sträucher pro Meter zu setzen. Die maximale Höhe der Hecken ist entsprechend den weiteren Vorgaben dieses Bebauungsplans einzuhalten.

5.12.3 Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei Errichtung je 5 angefangener Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Baum (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen ist, besteht auch grundsätzlich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan. Bei oberirdischen, ebenerdigen Stellplatzanlagen ohne Überdachung sind die Anpflanzungen im unmittelbaren Bereich der Stellplatzanlagen umzusetzen. Städtebauliches Ziel ist es, dass die versiegelten Stellplatzflächen gleichmäßig begrünt werden. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind die Anpflanzungen innerhalb des Grundstücks umzusetzen, möglichst im räumlichen Zusammenhang. Die Pflanzliste A mit Empfehlungen für die zu pflanzenden Arten ist im Anhang 2 der textlichen Festsetzungen aufgelistet. Wie zuvor begründet, erfüllen Bäume zahlreiche ökologische, klimatische und städtebauliche Funktionen. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der angepflanzten Bäume

im Bereich von versiegelten Stellplatzanlagen sind für die dauerhafte Sicherung des Erhalts der Anpflanzungen zu verstehen.

5.12.4 Begrünung von Dachflächen

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

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

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

Die Dachbegrünung muss bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen. Zum dauerhaften Erhalt sind jeweils die erforderliche Substrathöhe sowie eine standortgerechte Vegetation vorzusehen.

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

5.13 Örtliche Bauvorschriften

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

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sicherzustellen. Durch die gestalterischen Festsetzungen sollen negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild planerisch ausgeschlossen werden. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können. Zudem sollen die Regelungen ökologischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und zugleich den Eigentümern ausreichende Spielräume im Hinblick

auf die Gestaltung belassen. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

5.13.1 Werbeanlagen

Stätte der Leistung

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn sie einem einheitlich gestalteten und abgestimmten Wegweisungssystem für das gesamte Gewerbegebiet dienen.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Zulässiges Maß von Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 16,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Werbeanlagen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Endzustand, gemessen an der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei mehreren angrenzenden Erschließungsstraßen ist die niedrigere Straßenhöhe maßgeblich.

5.13.2 Einfriedungen

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen nur durch heckenartige Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste C bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Grundstückszufahrten und -zuwegungen (etwa Einfriedung durch Tore). Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig innerhalb der Gewerbegebiete zusätzlich auch andere Einfriedungen (etwa Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« sind nur in Kombination mit heckenartige Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten B und C zulässig und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Einfriedungen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Endzustand, gemessen an der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

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

Überörtliche Straßenverkehrsfläche (Autobahn)

Die Fläche des Autobahnkreuzes "Aachener Kreuz" (A4 und Zubringer E314) wird nachrichtlich als überörtliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Schutzstreifen Autobahn

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

Die nachrichtliche Darstellung der 40 m-Zone, die gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wurde infolge des Ausbaus der Autobahn A 4 verschoben. Aufgrund der Zusagen des Landesbetriebs Straßenbau hat dies jedoch keine Auswirkungen auf die vor dem Umbau des Autobahnkreuzes vorhandenen Baurechte, so dass die neue 40 m - Zone das Baufenster überlagert. Gemäß § 9 Abs. 9 FStrG wäre der Landesbetrieb andernfalls entschädigungspflichtig für entgangene Baurechte. Das gilt auch für die übrige Nutzung des Gewerbegrundstückes hinsichtlich von Feuerwehrumfahrten, notwendige Stellplätze, Lagerflächen etc., also für Vorhaben, die zur Nutzung des Gewerbegrundstückes außerhalb des Baufensers erforderlich sind. An den Gebäuden sind jedoch die sonstigen Bestimmungen, wie Blendschutz, Verbot von Außenwerbung etc. einzuhalten.

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

7. Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 240 weist eine Überschneidung mit dem Bodendenkmal VBD 0006 »Villa Rustica« auf.

Bodendenkmal VBD 0006 »Villa Rustica«

Beidseitig von dem Willy-Brandt-Ring nördlich der Monnetstraße liegt das Bodendenkmal VBD 0006 »Villa Rustica«. Der Bereich der römischen Villa Rustica aus der Zeit zwischen dem 1. bis 4. Jahrhundert n. Chr. ist heute nahezu vollständig überprägt. Der römische Gutshof ist durch Luftbildbefunde seit 1960 erfasst: Hier zeichnete sich ein Hauptgebäude von ca. 27 x 17 m ab, ca. 30 m entfernt ließ sich ein kleinerer Gebäudegrundriss von etwa 10 x 5 m erkennen. 1976 erfolgten im Vorfeld der Erschließung des Gewerbegebietes in diesem Bereich archäologische Ausgrabungen, bei denen nur das Hauptgebäude vollständig untersucht wurde. Es wurde festgestellt, dass die Anlage mehrphasig war: Auf ein im 1. Jhd. in Holzbauweise errichtetes Hauptgebäude folgte gegen Mitte des 2. Jhd. die Errichtung eines steinernen Gebäudes. Oberflächenfunde lassen vermuten, dass die Anlage bis ins 4. Jhd. in Nutzung war.

Römische Landgüter (villae rusticae) bestanden aus einer Reihe von Gebäuden. Neben steinernen Wohngebäuden gehören Stall- und Vorratsgebäude, Brunnen, Zisternen, Werkstätten, Begräbnisplätze, Teiche und Gärten sowie ausgedehnte umliegende Landwirtschaftsflächen zu diesen Fundplätzen; bei größeren bzw. bedeutenderen Anlagen finden sich häufig auch

tempelähnliche Anlagen. Die Landgüter sind durch ca. 2 m tiefe Umfassungsgräben oder Hecken und Erdwälle begrenzt. Häufig finden sich gewerbliche Anlagen und Gräber außerhalb der umwehrten Anlagen.

8. Verkehr und Schall

Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes

Das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) hat das Verkehrsaufkommen im Plangebiet im Bestand ermittelt und anschließend eine Prognose für die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens erarbeitet (BSV, März 2025). Anhand einer repräsentativen Verkehrszählung am 27.08.2025 wurde die durchschnittliche tagesbezogene Streckenbelastung im Kraftfahrzeug- und Schwerverkehr erhoben und zusätzlich das Verkehrsaufkommen tags (6-22 Uhr) und nachts (6-22 Uhr) unterschieden. Dabei wurden die folgenden sieben Knotenpunkte (KP) im und unmittelbar am Rand des Plangebietes untersucht:

- KP 1: Adenauerstraße / Schumanstraße
- KP 2: Adenauerstraße / Willy-Brandt-Ring
- KP 3: St.-Jobser Straße / Schumanstraße
- KP 4: St.-Jobser Straße / Monnetstraße
- KP 5: St.-Jobser Straße / Carlo-Schmid-Straße
- KP 6: Willy-Brandt-Ring / Schumanstraße / Otto-Krag-Straße
- KP 7: Willy-Brandt-Ring / Marshallstraße

Diese Ergebnisse liefern ausreichend genaue Daten ebenfalls für die Straßenabschnitten an dem weiteren im Plangebiet liegenden Knotenpunkt Willy-Brandt-Ring / St.-Jobser Straße. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden weitergehend im Umweltbericht erläutert. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Abschnitte der Kreisstraße Willy-Brandt-Ring deutlich stärker befahren werden als die übrigen untersuchten Straßenabschnitte. Die Ergebnisse dienen insbesondere als Grundlage für die Schalluntersuchung. Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist und intensiv genutzt wird, besteht bereits im Bestand ein hohes Verkehrsaufkommen im und rund um das Plangebiet. Für die Zukunft gibt das Büro BSV einen möglichen Anstieg der Quell- und Zielverkehre von + 5 % an, welches sich durch die Nachverdichtungspotenziale der noch unbebauten Grundstücke oder mögliche intensivere Nutzung von Grundstücken ergibt. Der Anstieg wäre sowohl nach der Neuaufstellung des Bebauungsplans 234 als auch bei Erhalt des bisher geltenden Planungsrechts möglich, da das geltende Planungsrecht noch nicht zu 100 % in Anspruch genommen wurde. Grundsätzlich wäre auch ein zukünftiger Rückgang des Verkehrsaufkommens nicht auszuschließen, hierfür besteht jedoch kein Untersuchungsbedarf.

Leistungsfähigkeit der übergeordneten Straßen

Neben der Verkehrsuntersuchung unmittelbar für das Plangebiet wurde eine ergänzende Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte auf dem Hauptverkehrsstraßennetz in Würselen im Umfeld der beiden Bebauungsplangebiete 234 und 240 im Gewerbegebiet Aachener Kreuz erarbeitet (BSV, Februar 2026). Gemäß Besprechung zwischen Vertretern vom Landesbetrieb Straßenbau NRW, vom Büro BSV, vom Stadtplanungsamt Würselen und von dem das Verfahren begleitenden Planungsbüro am 06.11.2025 wurde

abgestimmt, dass eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung der folgenden drei Knotenpunkte (KP) erstellt wird:

- KP 1/A: Hauptstraße (L136) / Willy-Brandt-Ring (K30),
- KP 2/B: Hauptstraße (L136) / Stolberger Straße (L23) und
- KP 3/C: Stolberger Straße (L23) / Willy-Brandt-Ring (K30).

Hierbei handelt es sich um die wesentlichen Knotenpunkte des Hauptverkehrsstraßennetzes der Kreis- und Landesstraßen nördlich und westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des auch derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 240, welcher östlich an den Bebauungsplan 234 angrenzt.

Das Büro BSV hat am Dienstag, den 18.11.2025 die richtungsbezogenen Kfz-Belastungen in den Spitzenstunden vormittags (6:00 – 10:00 Uhr) und nachmittags (15:00 – 19:00 Uhr) erfasst und mit den Qualitäten der Verkehrsabläufe nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) bewertet. Da im Monat November grundsätzlich ein hohes Verkehrsaufkommen vorzufinden ist, handelt es sich bei der Untersuchung um eine worst-case Untersuchung.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung werden weitergehend im Umweltbericht erläutert. Im Bestand liegen die Verkehrsqualitäten zu beiden Spitzenstunden für KP 1/A (L136 / K30) von Qualität B bis C. Das entspricht kurzen bis spürbaren Wartezeiten. Am KP 2/B (L136 / L23) bestehen jedoch bereits im Bestand an der Oppener Straße zu beiden Spitzenstunden bereits lange Wartezeiten der Qualität E, am übrigen KP 2/B Qualität C bis D. Am KP 3/C bestehen vormittags Qualitäten A bis B (sehr kurze bis kurze Wartezeiten), jedoch zur Spitzenstunde nachmittags Qualität E am westlichen Ende des Willy-Brandt-Rings. Aufgrund der angesetzten 5 %igen Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Zukunft verschlechtert sich die Verkehrsqualität an den drei Knotenpunkte lediglich in zwei Zufahrten um jeweils eine Stufe. Bei der prognostizierten Nachmittagsspitze von KP 3/C bewirkt die 5 %igen Verkehrszunahme eine Veränderung der Qualität E zu F am westlichen Ende des Willy-Brandt-Rings.

Für den Knotenpunkt 2/B wird eine Optimierung des Signalprogramms der vorhandenen Lichtsignalanlage in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Straßen.NRW) empfohlen, damit eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht wird. Da die Qualität bereits im Bestand verbesserungsbedürftig ist und sich die Qualitätsstufe durch die Prognose nicht verschlechtert, handelt es sich hierbei nicht um planbedingte Auswirkungen. Für den Knotenpunkt 3/C wird ein Monitoring des Verkehrszustandes auf dem Kreisverkehr empfohlen. Anhand solcher Monitoring-Ergebnisse sollen zukünftig geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität zwischen der Stadt Würselen und Straßen.NRW abgestimmt werden.

Verkehrsbedingte Schallimmissionen im Plangebiet

Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Accon Köln GmbH hat eine schalltechnische Untersuchung zu den verkehrsbedingten Schallimmissionen im Plangebiet erstellt (Accon, Juli 2025). Denn die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 143 und dessen Änderungen eingetragenen Lärmpegelbereiche waren inzwischen veraltet.

In dem Rahmen hat die Accon Köln GmbH die Verkehrsgeräusche der in der Umgebung verlaufenden Straßen, die auf das Plangebiet einwirken, berechnet und anhand der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Anhand der Berechnungsergebnisse wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige

Nutzungen innerhalb des Plangebietes abgeleitet. Schutzbedürftig sind die Büro- und sozialen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie die betrieblichen Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete. Grundlage für die schalltechnische Untersuchung waren zum einen die zuvor genannte Verkehrsuntersuchung (BSV, März 2025) und zum anderen die Daten zum angrenzenden Autobahnverkehr (Lärmaktionsplanung der 4. Stufe für die Stadt Würselen von BSV, April 2024).

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung (Accon, Juli 2025) werden weitergehend im Umweltbericht erläutert. Die höchsten Lärmbelastungen bestehen im südlichen Plangebiet aufgrund der Nähe zur Autobahn A 4. Aufgrund der Verkehrsräuschemissionen sind den Ergebnissen zufolge bei freier Schallausbreitung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden für Gewerbegebiete tags um 6 dB(A) und nachts um 9 dB(A) überschritten. Das Büro Accon hat innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Lärmpegelbereiche IV bis IV ermittelt. Daher wird die erforderliche Dimensionierung der Außenbauteile von Gebäudefassaden von schutzwürdigen Nutzungen angegeben. Im Bebauungsplan werden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen; erstens das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, zweitens schalldämpfende oder fensterunabhängige Lüftungssysteme für besonders schutzbedürftige Räume, die der Schlafnutzung dienen, und drittens Bedingungen für abweichende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Kap. 5.11). Bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind die Nutzungen im Plangebiet ausreichend geschützt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Als sonstige potenzielle verkehrliche Schallquellen wurden der Flugverkehr des Forschungsflugplatzes Würselen Aachen (Aachen-Merzbrück) in rund 2,0 km Entfernung sowie die derzeit nicht regulär genutzten Bahngleise in rund 200 m Entfernung vom Plangebiet erkannt. Im Verhältnis zur Lage am stark befahrenen Autobahnkreuz sind die schalltechnischen Einwirkungen beider Nutzungen unwesentlich für das Plangebiet.

Gewerbelärm Schallimmissionen

Neben den verkehrsbedingten Schallimmissionen bestehen im und rund um das Plangebiet auch Schallimmissionen aufgrund von Gewerbelärm. Da die Gewerbegebiete sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch im übrigen Gewerbegebiet Aachener Kreuz gemäß der Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007 – gegliedert werden, sind nur diejenigen Betriebe mit jeweils ausreichend Abstand zu den nächstgelegenen Mischgebieten und Wohngebieten zulässig (vgl. Kap. 5.1.1). So wird sichergestellt, dass weder ausgehend vom Plangebiet wesentlich störende Emissionen auf die Umgebung einwirken, noch dass ausgehend von den umliegenden Nutzungen wesentlich störende Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Stattdessen bleibt das Gewerbegebiet wie bereits im Bestand nach vertraglichen Nutzungen gegliedert.

9. Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet sind mehrere unterirdische Hauptver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, welche über bestehende Leitungsrechte gesichert sind (vgl. Kap. 5.9). Weitergehende Anforderungen zum Schutz der Leitungen sind in den Hinweisen zusammengefasst (vgl. Kap. 11).

Gemäß dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung wurde vorgesehen, dass innerhalb des Gewerbegebietes Aachener Kreuz die Niederschlagsabwässer dem vorhandenen Regenwasserkanal »Steinbach« zugeführt werden. Die bestehende Entwässerung der Grundstücksflächen bleibt weiterhin gesichert. Der Steinbach sammelt das anfallende Niederschlagswasser, führt in östliche Richtung über ein Regenrückhaltebecken und mündet südlich der A4 in den Saubach. Mit der Zusammenführung der Wasser- und Grünflächen soll langfristig ermöglicht werden, dass der lineare Verlauf des Entwässerungsgrabens »Steinbach« zukünftig zu einem naturfreundlicheren Gewässerverlauf umgestaltet werden kann. In Kombination mit Anlage neuer Uferstrukturen wird ein Beitrag zur Renaturierung des Baches ermöglicht. Bei zukünftig häufiger auftretenden Starkregenereignissen wird nach einer solchen Umgestaltung der Wasserabfluss verlangsamt. Daraus folgt eine Verringerung der Abflussspitzen und somit eine Entlastung für den weiteren Verlauf des Saubaches. Die vorliegende Bauleitplanung bietet lediglich die Fläche, während eine konkrete Uferumgestaltung nach Abschluss der Bauleitplanung folgen kann.

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

10. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich folgende Altstandorte im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der StädteRegion Aachen:

- Kataster-Nr. 5102/0419-0: Altstandort Heizöltank Schumanstraße 4
- Kataster-Nr. 5102/0419-1: Altstandort Heizöl- und Benzintank Schumanstraße 4
- Kataster-Nr. 5102/0419-2: Altstandort Tankstelle und Abscheider Schumanstraße 4
- Kataster-Nr. 5102/0419-3: AS Heizöl- und Benzintank Schumanstraße 6
- Kataster-Nr. 5102/0422-0: Altstandort Metallverarbeitung/Galvanik Adenauerstraße 17
- Kataster-Nr. 5102/0458-0: Altstandort Kfz-Werkstatt St.-Jobser-Straße 50
- Kataster-Nr. 5102/2061-0: Altstandort Spedition St.-Jobser-Straße 47
- Kataster-Nr. 5102/2061-1: Altstandort Spedition (Heizöltank) St.-Jobser-Straße 47
- Kataster-Nr. 5102/2068-0: Altstandort Kfz-Karosseriebau, Tankstelle Schumanstraße 14

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

Weitere Ausführungen zu den einzelnen Altstandorten sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert. Bei den derzeitigen Nutzungen besteht kein Handlungsbedarf.

11. Sonstige Hinweise

Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen städtischen Verkehrsflächen erfolgt je Grundstück über eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt), für welche die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen in dem erforderlichen Umfang versiegelt werden dürfen. Für die Ermittlung der erforderlichen Zufahrtsbreite werden die Vorgaben der »Richtlinie der Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Straßenentwurf der in der aktuellen Fassung empfohlen. Demnach sollen die Zufahrten so breit angelegt werden, dass die erforderlichen Schleppkurven (die notwendigen Freibereiche abbiegender Fahrzeuge) berücksichtigt werden. Der Schleppkurven-Radius unterscheidet sich je Fahrzeugtyp (u.a. Pkw, kleiner Lkw, Sattelzug etc.), sodass die Zufahrtbreiten je geplanter Nutzung unterschiedlich ausfallen können. Die Richtlinie der FGSV zu den jeweils erforderlichen Schleppkurven sind zu den Öffnungszeiten des Rathauses im Tiefbauamt der Stadtverwaltung Würselen einsehbar.

Zudem ist bei der Gestaltung der Zufahrten eine sichere Führung des kreuzenden Fuß- und Radverkehrs zu berücksichtigen. Besonders in der Nähe von Bushaltestellen oder Haupterschließungswegen sollen die Zufahrten der Verkehrssicherheit von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern gerecht werden.

Unterirdische Kabel und Leitungen

Innerhalb des Plangebietes existieren verschiedene Kabel und Leitungen privater und auch öffentlicher Leitungsträger. Für Bauausführende besteht grundsätzlich vor Beginn einer Maßnahme die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Sollte es im Rahmen der anstehenden Planungen zu Anpassungen des Versorgungsnetzes kommen, greift das Verursacherprinzip. Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Leitungen und deren Schutzstreifen sind die jeweiligen Versorgungsträger frühzeitig zu benachrichtigen und ggf. einzuhaltende Auflagen zu berücksichtigen.

Für die folgenden Leitungen sind konkrete Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Die allgemeinen Schutzanweisungen der Gasfernleitungen sind zu den Öffnungszeiten des Rathauses im Planungsamt der Stadtverwaltung Würselen einsehbar.

Wassertransportleitung der Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG (STAWAG:)

Das bestehende Leitungsrecht »L 1« im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sichert den Schutzstreifen der Wassertransportleitung. Eine Begrünung und Bepflanzung der

Trasse und ihres Schutzstreifens (5 m) ist nicht gestattet. Die Anlage einer Wiesenfläche ist denkbar, sofern eine Wurzel-Leitungs-Interaktion vermieden wird. Bestandsbäume sind diesbezüglich zu prüfen und ggf. zu entfernen. Das bestehende Leitungsrecht wurde 1968 mit einer reduzierten Breite eingetragen, da die Leitung ursprünglich in einem Feldweg verlief und die Umgebung noch landwirtschaftlich geprägt war. Begrünungen, Bepflanzungen und Bebauungen an den Schutzstreifen heran sind vorab mit der Asset Steuerung der STAWAG W-W 1.3 abzustimmen.

Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH:

Innerhalb des südlichen Plangebietes verlaufen Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH in einem 8 m breiten Schutzstreifen sowie unter der westlich angrenzenden Adenauerstraße entlang mit einem 6 m breiten Schutzstreifen. Einem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche wird nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zugestimmt.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens u.a.:

- Überbauung des Schutzstreifens durch geschlossene Bauwerke oder sonstige baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.),
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden,
- Kanalschächte und Schachtbauwerke,
- Bodenabtrag bzw. -auftrag ohne verbleibende Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m,
- Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sowie
- Muldenversickerung.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Darüber hinaus sind vor Beginn von etwaigen Erdarbeiten weitere Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Thyssengas GmbH zu beachten.

Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH, die nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen. Die ausführende Tiefbaufirma wird gebeten, vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (<https://betriebsportal.regionetz.de>).

Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom- /Signalkabeln:	0,3 m,
110-kV-Kabeln:	1,0 m
Gasrohrleitungen DN < 300:	0,5 m,

Falls oben angeführte Mindestabstände ausnahmsweise nicht eingehalten werden können oder falls Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen geplant sind, ist eine Abstimmung mit der Regionetz GmbH durchzuführen. Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH und darf 1,0 m grundsätzlich nicht unterschreiten und sollte mehr als 2,5 m betragen, um auf Schutzmaßnahmen verzichten zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Leitungsniveau liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen ausgeschlossen ist. Auf den Grabenverbau und die Verfüllung ist besondere Sorgfalt zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen (z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw.) beschädigt werden. Bei Setzungen wird die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Fernleitungen der BAIUDBw KompZ BauMgmt Düsseldorf:

Das bestehende Leitungsrecht »L 2« mitten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichert den 10 m breiten Schutzstreifen der Fernleitungen des BAIUDBw KompZ BauMgmt Düsseldorf. Der Schutzstreifen ist jederzeit zugänglich zu halten (bestehendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht).

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:

- Pflanzung von Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen,
- die Errichtung von Bauwerken (auch Zaunfundamenten, Mauern usw.),
- eine Nutzung als Ablagefläche für Bauschutt / Erdaushub sowie
- das Abstellen von Baufahrzeugen.

Nur mit Zustimmung der FBG und BAIUDBw KompZ BauMgmt Düsseldorf NATO-POL / TSP zulässig sind:

- ggf. Arbeiten im Schutzstreifen sowie
- das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit Baufahrzeugen, Arbeitsmaschinen und Geräten außerhalb von Wegen, welche für solchen Verkehr zugelassen sind, ggf. mit Sicherung durch geeignete Lastverteilungsmaßnahmen (Betonplatten, Stahlplatten, Baggermatratzen).

Gasfernleitungen der TENP GmbH:

Innerhalb des südwestlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb des Leitungsrechtes »L3« verlaufen zwei Gasfernleitungen und dazugehörige Anlagen der TENP GmbH in einem 15 m breiten Gesamtschutzstreifen. Alle Maßnahmen, die Einfluss auf den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitungen und Anlagen haben, sind frühzeitig mit der PLEdoc GmbH im Auftrag der TENP GmbH abzustimmen sind.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton,

- die Ausweisung von Flächen als notwendige Feuerwehrebewegungszonen,
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
- die Einleitung von Oberflächenwasser /-aggressiver Abwässer sowie
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit Zustimmung der TENP GmbH bzw. PLEdoc GmbH und Einhaltung der Auflagen sind statthaft:

- die Freilegung der Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen sowie
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung muss der Trassenverlauf der Leitung sichtbar und begehbar bleiben.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Galmei, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld »Königsgrube«. Über dem auf Braunkohle, Galmei, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld »Union«, über den auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeldern »Aachen-Weisweiler« (zu wissenschaftlichen Zwecken) und »Kreuz Aachen« (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Königsgrube« ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Union« ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis »Aachen-Weisweiler« ist die Fraunhofer-Zentrale, Hansastraße 27c in 80686 München. Inhaberin der Erlaubnis »Kreuz Aachen« ist die STAWAG – Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG, Lombardenstraße 12 – 22 in 52070 Aachen.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2021 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Eine Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass keine Umweltauswirkungen allein aufgrund einer Erlaubnis hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Betriebsplanzulassungsverfahren erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt eine Beteiligung von gegebenenfalls betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden alle

öffentlichen Belange - insbesondere die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Richtfunk

Für Baumaßnahmen mit einer Bauhöhe von ≥ 20 m wird im Rahmen der Baugenehmigung eine Richtfunk-Untersuchung erforderlich. Ein solches Vorhaben wird von der Bundesnetzagentur anhand eines Formulars (Richtfunk-Bauleitplanung / Funkbetreiberauskunft) geprüft.

Blendwirkung von Photovoltaik-Anlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist sicherzustellen, dass der Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück nicht durch Reflektionen der Module gestört wird. Zu diesem Zweck sind potenzielle Blendwirkungen durch technische Maßnahmen auf das erforderliche Minimum zu reduzieren (z.B. Antireflexions-Beschichtung des Glases, nicht reflektierende Gehäuse).

Aufstellung von Baukränen

Eine Aufstellung von Baukränen und ähnlichen Baugeräten, die innerhalb des Plangebietes zum Einsatz kommen sollen, sind dem Dezernat 26 – Luftverkehr der Bezirksregierung Köln aufgrund der Lage unterhalb der Platzrunde (Verkehrslandesplatz Aachen-Merzbrück) mindestens 10 Arbeitstage vor der geplanten Aufstellung anzuzeigen.

Städtebauliche Kriminalprävention / Schutz vor Einbrüchen

Zur städtebaulichen Kriminalprävention werden u.a. folgende Maßnahmen empfohlen:

- Herstellen von ausreichender Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes, der öffentlichen Stellplätze und des Verkehrsraumes
- Berücksichtigung eines ausreichenden Pflanzabstandes zu Wegen und Beleuchtung
- Ausrichtung eines Bürobereiches möglichst zur Straße hin
- Einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung des Gebäudezuganges
- Planung von Einstellplätzen auf den Grundstücken
- Öffnung von Stichstraßen (Sackgassen) für Fuß- und Radwege

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Kostenlose Beratung zu einbruchhemmenden Maßnahmen bei der Gebäudeplanung u.a. für Architekten und Bauherren bieten die polizeilichen Beratungsstellen unter folgendem Kontakt:

Tel.: 0241 / 9577 – 34401 oder per E-Mail kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de

12. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Fläche	Rechtskräftiger Bebauungsplan 143, 2., 15. + 18. Ände- rung (Bestand)	Entwurf Bebauungs- plan 234 (Planung)	Erläuterung der Änderung
Geltungsbereich (Summe)	446.466 m²	446.466 m²	-
Gewerbegebiete	309.302 m ²	350.252 m ²	SO 7 wird Gewerbegebiet
Sonstige Sondergebiete	79.453 m ²	38.503 m ²	SO 7 wird Gewerbegebiet
Straßenverkehrsflächen	39.804 m ²	39.804 m ²	-
Geh- und Radwege, Unter- haltung	1.377 m ²	1.377 m ²	-
Öffentliche Grünflächen	2.441 m ²	6.360 m ²	Summe inkl. Bach
Private Grünflächen	3.990 m ²	-	Grünfläche wird Wald
Flächen für Wald	-	3.990 m ²	Grünfläche wird Wald
Wasserflächen	3.919 m ²	0 m ²	Zusammenfassung mit den öffentlichen Grünflächen
Autobahn (nachrichtlich)	6.181 m ²	6.181 m ²	-
Grundflächenzahl Gewerbe- gebiete	GRZ 0,8	GRZ 0,8	-
Grundflächenzahl Sonder- gebiet	GRZ 0,8	GRZ 0,6	Einzelhandelssteuerung

Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Aufgrund der Bauleitplanung wird weder die zulässige Flächeninanspruchnahme bzw. zulässige Bodenversiegelung erhöht, noch werden Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels vorbereitet, noch wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verschlechtert. Im Umweltbericht wird entsprechend dargelegt, dass kein planbedingtes Ausgleichserfordernis entsteht.

Bearbeitet für die Stadt Würselen
Dortmund, im Februar 2026

Anhang

Anhang 1: Würselener Liste (2. Änderung, 2024):

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1¹) Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2) Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- **Kunst, Antiquitäten**
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21) Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1) Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- **Baby-, Kinderartikel**
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnernwaren (WZ-Nr. 52.43)
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1)
- **Foto, Optik**
Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe**
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41)
nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4)
Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7)
Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- **Musikalienhandel**
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- **Uhren, Schmuck**
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
- **Spielwaren, Sportartikel**
Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6)
Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- **Blumen**
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
- **Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel**
Apotheken (WZ-52.31.0)
Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 52.32.0)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

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

¹ WZ-Nummern nach „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2003

Anhang 2: Pflanzlisten

Pflanzliste für Bäume (Pflanzliste A)

Für die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes und des Sonstigen Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« werden die folgenden standortgerechten Arten empfohlen:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer monspessulanum*	- Burgenahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ginkgo biloba und Sorten*	- Ginkgo (Beachten: Nur männlichen Pflanzen setzen!)
Gleditsia tricanthos »Skyline«*	- Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua*	- Amberbaum
Carpinus betulus »Fastigiata«	- Säulen-Hainbuche
Castanea sativa	- Ess-Kastanie, Maronie
Fagus sylvatica in Sorten	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus cerris	- Zerreiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sophora japonica »Regent«*	- Schnurbaum
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia intermedia	- holländische Linde
Tilia tomentosa »Brabant«*	- Silberlinde
Ulmus carpiniifolia	- Feldulme

Ulmus laevis - Flatterulme

Obst-Hochstämme - möglichst alte, heimische Sorten

Die mit einem * gekennzeichneten Sorten sind nicht heimisch, gelten jedoch als standortgerecht und klimaresilient.

Pflanzliste für freiwachsende Hecken (Pflanzliste B)

Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken werden Heister oder Sträucher von heimischen Hecken und Feldgehölzen der folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguineum	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	- Buche
Ilex aquifolium	- Hülse (Stechpalme)
Ligustrum vulgare »Atrovirens«	- Wintergrüner Liguster
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa glauca (rubrifolia)	- Hechtrose
Rosa rugosa	- Apfelrose
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Taxus baccata	- Eibe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Schneeball

Pflanzliste für Schnitthecken (Pflanzliste C)

Für die Pflanzung von Schnitthecken innerhalb der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« werden die folgenden standortgerechten Arten empfohlen:

Berberis vulgaris	- Sauerdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Buche
Fagus sylvatica »Purpurea«	- Blutbuche
Ligustrum vulgare »Atrovirens«	- Wintergrüner Liguster
Taxus baccata	- Eibe