



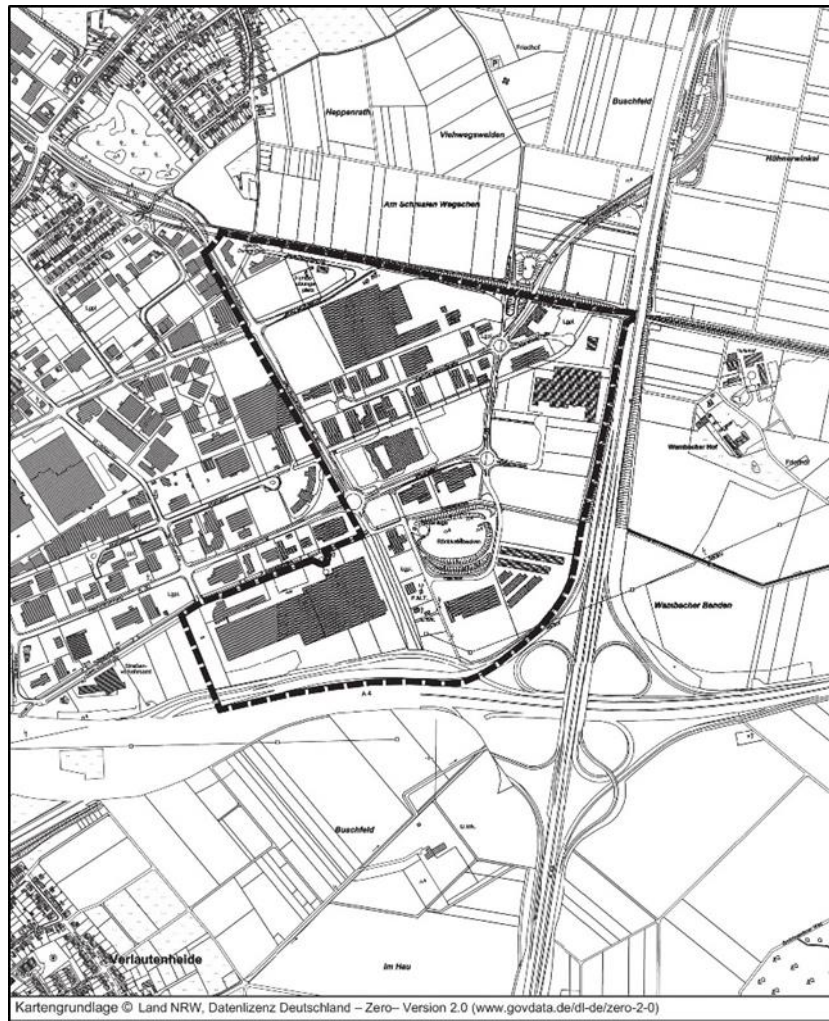
# STADT WÜRSELEN

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan 240

Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Ost

Entwurf



Stand: April 2025

## INHALT

<b>1. Anlass der Planung und Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1 <i>Anlass der Planung</i> .....	4
1.2 <i>Planverfahren</i> .....	5
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.1 <i>Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets</i> .....	5
2.2 <i>Bestand</i> .....	6
2.2.1 <i>Nutzungen</i> .....	7
2.2.2 <i>Bebauung</i> .....	8
2.2.3 <i>Verkehrliche Erschließung</i> .....	9
2.2.4 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	10
2.2.5 <i>Freiraum</i> .....	10
2.2.6 <i>Umgebung</i> .....	11
<b>3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>11</b>
3.1 <i>Landesentwicklungsplan</i> .....	11
3.1.1 <i>Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen</i> .....	12
3.1.2 <i>Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel</i> .....	12
3.2 <i>Regionalplan</i> .....	14
3.3 <i>Flächennutzungsplan</i> .....	15
3.4 <i>Bebauungsplan</i> .....	16
3.5 <i>Landschaftsplan</i> .....	18
3.6 <i>Sonstige Planungskonzepte</i> .....	18
3.6.1 <i>Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen</i> .....	18
3.6.2 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzepte</i> .....	19
<b>4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>22</b>
4.1 <i>Planungsziel</i> .....	22
4.2 <i>Städtebauliche Planungen</i> .....	23
4.3 <i>Wesentliche Auswirkungen</i> .....	24
<b>5. Planinhalte - Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
5.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	27
5.1.1 <i>Gewerbegebiete</i> .....	27
5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	30
5.2.1 <i>Grundflächenzahl</i> .....	31
5.2.2 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i> .....	31
5.2.3 <i>Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen</i> .....	33
5.3 <i>Bauweise</i> .....	33
5.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	34

5.5	<i>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</i> .....	34
5.6	<i>Verkehrsflächen</i> .....	35
5.7	<i>Flächen für Versorgungsanlagen</i> .....	36
5.8	<i>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</i> .....	37
5.9	<i>Grünflächen</i> .....	37
5.10	<i>Wasserflächen</i> .....	37
5.11	<i>Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen</i> .....	38
5.12	<i>Leitungsrechte</i> .....	38
5.13	<i>Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen und überdachten Stellplätzen (Carports)</i> ....	39
5.14	<i>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</i> .....	40
5.14.1	<i>Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen</i> .....	41
5.14.2	<i>Lärmschutzmaßnahmen</i> .....	41
5.15	<i>Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> 42	
5.15.1	<i>Baumpflanzungen in Gewerbegebieten</i> .....	42
5.15.2	<i>Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> .....	43
5.15.3	<i>Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen</i> .....	44
5.15.4	<i>Begrünung von Dachflächen</i> .....	44
5.16	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	45
5.16.1	<i>Dachneigung</i> .....	45
5.16.2	<i>Werbeanlagen</i> .....	45
5.16.3	<i>Einfriedungen</i> .....	46
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b> .....	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehr und Schall</b> .....	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>52</b>
<b>10.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>52</b>
<b>11.</b>	<b>Sonstige Hinweise</b> .....	<b>53</b>
<b>12.</b>	<b>Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)</b> .....	<b>58</b>
<b>Anhang</b>	.....	<b>59</b>

# 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). Das Planungsrecht ist insbesondere in Bezug auf das landesplanerische Ziel 6.5.8, einer Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken, zu überprüfen und anzupassen. 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 darauf hingewiesen, dass aufgrund des umfangreichen Geltungsbereiches und der heute bereits sehr unterschiedlichen Nutzungen mit verschiedenen Gewerben und Einzelhandel die Aufteilung auf mehrere Bebauungspläne mit ggf. differenzierten Festsetzungen erforderlich sein wird. Nach dem bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 234 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« (frühzeitige Beteiligungsschritte wurden 2024/2025 durchgeführt) als ersten Baustein der Überplanung des gesamten Areals soll nun der zweite Bereich, der von Jens-Otto-Krag-Straße / A44 / E 314 (Zubringer zur A4)/ Willy-Brandt-Ring umgrenzt ist, planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplans 240 überplant werden. Hier befinden sich im Wesentlichen typische Gewerbenutzungen, ergänzt um Ver- und Entsorgungsanlagen sowie um Grünflächen zur Abgrenzung in Richtung A44. Die beiden aneinandergrenzenden Bebauungspläne 234 und 240 zusammen überlagern den östlichen Bereich des Ursprungs-Bebauungsplanes 143 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz« mit seinen zahlreichen Änderungen. Beide Planverfahren in Kombination sorgen dafür, dass zukünftig die Übersichtlichkeit der Bebauungspläne in diesem Bereich wiederhergestellt und die planungsrechtliche Handhabung deutlich erleichtert wird.

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 240 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. Des Weiteren sollen die Grundstückszufahrtsbereiche für LKW optimiert werden.

Ein weiterer Anlass der Planaufstellung betrifft Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes nördlich der Mitterrandstraße. Damit die geplante Ausweitung seiner Produktion umgesetzt werden kann, soll die Verkehrsfläche der Mitterrandstraße als Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Insgesamt wird somit eine Aktualisierung des Planungsrechts anhand der aktuellen Bedarfe sowie der aktuellen Rahmenbedingungen im Sinne der landesplanerischen Ziele einer nachhaltigeren Flächenentwicklung angestrebt.

## **1.2 Planverfahren**

Der Rat der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan 240 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Ost« aufzustellen. Das Verfahren soll nach § 2 BauGB einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 beschlossen, das frühzeitige Beteiligungsverfahren für den Vorentwurf des Bebauungsplanes durchzuführen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Würselen vom 11.07.2025 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist vom 11.08.2025 bis zum 12.09.2025 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.

Der Planungsprozess wird seit dem 03.07.2025 durch eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 240 gesichert. Anhand dieses Planungsinstrumentes wird vermieden, dass sich hier zwischenzeitlich neue Vorhaben entgegen den angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen ansiedeln (etwa nur eingeschossige und somit mindergenutzte Lagerflächen).

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

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

Der Bebauungsplan 240 umfasst den in der Gemarkung Broichweiden (Flur 83) liegenden Bereich zwischen Jens-Otto-Krag-Straße, A44, E 314 (Zubringer zur A4) und Willy-Brandt-Ring mit einer Gesamtgröße von rd. 59,5 ha. Der Bereich bildet das östliche Drittel 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 derzeit ungenutzte Bahntrasse in Richtung Stolberg im Norden (Südgrenzen der Flurstücke 102, 272, 239, 322, 323 und 1221 bis 1223),
- die A44 im Osten (Flur 82, Westgrenze der Flurstücke 63 und 116),
- die Stadtgrenze zu Aachen im Süden,
- die Ostgrenze des Flurstücks 1115 im Südwesten,



## 2.2.1 Nutzungen

Eine Erfassung der bestehenden Nutzungen wurde im ersten Halbjahr 2024 durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 240 befinden sich überwiegend typische Gewerbenutzungen. Das Plangebiet mit der verkehrsgünstigen Lage am Autobahnkreuz A4/A44 hat sich in den letzten Jahren zu einem Gewerbe- und Logistikstandort entwickelt. 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 postweltlers + partner 2024

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Dienstleistungsbetriebe überwiegend für Softwareentwicklung und ein Standort der Organisation Deutsches Rotes Kreuz vorzufinden. Südlich der Jens-Otto-Krag-Straße ist produzierendes Gewerbe angesiedelt, teils in Kombination mit Fachgroßhandel (u.a. Elektrik). Das größte Grundstück nimmt in diesem Bereich seit den

1980er Jahren Glasproduktion durch das Unternehmen Vetrotech der Saint-Gobain GmbH & Co. KG ein.

Zentral im Plangebiet südlich der Karl-Carstens-Straße und nördlich der Marshallstraße befindet sich ebenfalls produzierendes Gewerbe unter anderem für Textilien des Unternehmens Santex (seit Anfang der 1990er Jahre im Plangebiet) sowie Windkraftanlagen und Industriebau. Zudem sind weiteres Gewerbe für Elektrotechnik, Messebau und Veranstaltungsplanung, Logistik, Bau und Kfz-Dienste angesiedelt. Darüber hinaus bestehen südlich der Marshallstraße großflächige Fachhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Schwerpunkt Baustoffe).

Im östlichen Plangebiet produziert die Frankenberg GmbH seit Mitte der 1980er Jahre Mahlzeiten hauptsächlich für die Airline-Catering-Branche. Des Weiteren besteht dort produzierendes Gewerbe für Gerüstbau, Lkw-Handel sowie Pflanzengroßhandel.

Südlich der Carlo-Schmid-Straße befinden sich große Lager- und Logistikdienstleistungen, verarbeitendes Gewerbe sowie Fachhandel- und Dienstleistungsbetriebe. Die Produktionslogistik und Lagerung wird von der Schumacher Gruppe dominiert. Auch DHL betreibt seit 2013 eine mechanisierte Zustellbasis im südöstlichen Bereich.

Insgesamt befinden sich entlang der beiden Kreisstraßen Willy-Brandt-Ring und Marshallstraße mehrere Freiflächen, welche derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und grundsätzlich für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

Im südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Teilbereich der bestehenden Autobahn A 4 und der Zubringer zur Autobahn E 314 nachrichtlich aufgenommen.

### **2.2.2 Bebauung**

Die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bestand bereits überwiegend bebaut. Nachdem in den 1980er und -90er Jahren erste Produktionsbetriebe angesiedelt waren, zogen in den 2010er Jahren zahlreiche weitere Unternehmen in das Plangebiet.

Gewerbetypische Strukturen prägen folgendermaßen das Gebiet. Die Gebäudehöhen betragen häufig zwischen 7 m und 10 m, vereinzelt bis zu 15 m zuzüglich Dachaufbauten. Die vorherrschende Dachform sind Flachdächer.

Insgesamt besteht ein städtebaulich heterogenes Erscheinungsbild. Über das Planungsgebiet verteilt befinden sich mehrere Gebäude mit großen Kubaturen. Westlich liegt eine große Logistikhalle mit rd. 350 m Gebäudelänge. Nördlich liegt eine Produktionshalle mit rd. 180 m und östlich eine Produktionshalle mit rd. 140 m Gebäudelänge. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind die Gebäudedimensionen deutlich kleiner: Es sind Gebäudelängen zwischen 20 m bis 80 m vorzufinden mit einem für Gewerbegebiete typischen Erscheinungsbild.

Noch unbebaute Grundstücke befinden sich zum Zeitpunkt Anfang 2025 zum einen östlich des Willy-Brandt-Rings (Flurstücke 564, 1121, 1237, 1260 sowie überwiegend Flurstück 954) und zum anderen zentral im Plangebiet (Flurstücke 945, 1087, 1088, 1250, 1271, 1273, 1275).

Ergänzend verfügen einzelne Betriebe über noch unbebaute Erweiterungsflächen, insbesondere im westlichen Bereich rund um die Mitterrandstraße (Flurstücke 1242, 1245, 1246). Insgesamt könnten unter Voraussetzung der Rahmenbedingungen, insbesondere der Flächenverfügbarkeit, noch rd. 8,3 ha der Gewerbegebiete genutzt werden. Dies entspricht rd. einem Fünftel der Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Da das gesamte Gewerbegebiet Aachener Kreuz historisch von Nordost in Richtung Westen gewachsen ist, sind im übrigen Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereiches deutlich weniger und kleinere gewerbliche Potenzialflächen verblieben.

### **2.2.3 Verkehrliche Erschließung**

#### Motorisierter Verkehr

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen, hauptsächlich über den Willy-Brandt-Ring (Kreisstraße K30) und die Marshallstraße/Adolf-Lengersdorf-Straße (Kreisstraße K34), welche jeweils anbaufrei errichtet wurden. Die davon ausgehenden, städtischen Bestandsstraßen dienen der Erschließung der Grundstücke; dies sind die Jens-Otto-Krag-Straße, Karl-Carstens-Straße, Mitterrandstraße, Carlo-Schmid-Straße und Palmestraße. Im Ausnahmefall der Adresse Marshallstraße 1 (Flurstücke 1249 und 1250) ist das Grundstück von drei Seiten von den Kreisstraßen umgeben sowie nördlich von weiteren Gewerbegrundstücken. Hier ist die Erschließung zur Karl-Carstens-Straße gesichert über die private Straße auf den Flurstücken 1017-1019, welche im selben Eigentum wie die betroffenen Flurstücke 1249 und 1250 sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes umfassen grundsätzlich je eine Fahrspur pro Richtung. Die Spurbreiten liegen meist zwischen 3,1 m bis 3,5 m. Ausnahme bildet der Erschließungsstich südlich der Palmestraße zur Versorgungsfläche (Freilandumspannanlage) mit einer Gesamtbreite von rd. 4,0 m.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine unmittelbare Anbindung über die Verlautenheidener 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 zwei dieser Bushaltestellen, welche von einer bzw. zwei Buslinien angefahren werden:

- Marshallstraße (Linien 1 und 31) und
- Mitterrandstraße (Linie 31).

Die Buslinie 31 bietet mehrfach täglich eine Anbindung nach Aachen, die Buslinie 1 bietet eine tägliche Anbindung nach Stolberg. Ein barrierefreier Um- bzw. Ausbau der Bushaltestellen ist geplant und wird derzeit vorbereitet.

### Schienerverkehr

Die nordöstlich liegenden Bahngleise (2544 zwischen Abzweig Quinx und Würselen-Weiden) in Richtung Stolberg knapp außerhalb des Plangebietes sind seit 2004 nicht mehr im regulären Betrieb, 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 (»Regiotram Aachen«).

Zudem befindet sich im Plangebiet ein derzeit nicht genutzter Gleisanschluss der Firma Saint-Gobain. Eine potenzielle Wiederinbetriebnahme des Gleisanlagen wäre möglich und ist nicht ausgeschlossen.

### Fuß- und Radwege

Das Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet ist ausbaufähig. Es sind keine separaten Radwege vorhanden, lediglich entlang des Willy-Brandt-Rings verläuft ein einseitiger Radweg (rd. 2,5 m breit), teils mit Abstand zur Fahrbahn. Die Radwegführung verläuft an allen Straßen als gemeinsamer Fuß- und Radweg; mit Ausnahme der Palmestraße, gänzlich ohne ausgebauten Fuß- oder Radweg. Entlang der Marshallstraße liegt einseitig ein Fuß- und Radweg (rd. 3,0 m breit). Die Karl-Carstens-Straße besitzt beidseitig schmale Fußwege (je rd. 1,5 m bis 3,5 m breit). Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher für Anlieger sowie für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.

## **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 zur Entwurfsfassung 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 sowie zwei weitere Leitungstrassen nördlich der Jens-Otto-Krag-Straße bzw. südlich der Karl-Carstens-Straße.

Entlang des südwestlichen Stadtrandes verlaufen oberirdische 380 kV-Hochspannungsleitungen (Verlautenheide - Zukunft, Bl. 4176). Diese sind an eine Umspannanlage im südlichen Geltungsbereich angeschlossen. Dort steht auch ein schmaler, rd. 60 m hoher Funkmast. Der nächste Leitungsmast der Hochspannungsleitungen mit ähnlicher Höhe liegt am südlichen Rand innerhalb des Plangebietes. Bezüglich der Hochspannungsleitungen und dessen Mast wird auf den entsprechenden Hinweis verwiesen (vgl. Kap. 11).

## **2.2.5 Freiraum**

In Richtung der Autobahn A44 besteht am östlichen Rand des Plangebietes eine Eingrünung durch einen privaten Grünzug. Von Westen nach Osten verläuft der begrünte Entwässerungsgraben Steinbach, welcher zeitweise trockenliegt. Zentral liegt ein großes Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von rd. 2,3 ha, welches mit Laubbäumen, Sträuchern und weiteren Gehölzen bewachsen ist. Die öffentlichen Grünflächen zwischen dem Regenrückhaltebecken und der A 44 werden landwirtschaftlich genutzt und dienen zugleich als Überschwemmungsgebiet.

Die öffentlichen Straßenräume innerhalb des Geltungsbereiches weisen überwiegend wenig bis keine Grünstrukturen auf. Ausnahmen sind die Jens-Otto-Krag-Straße mit einem dicht bewachsenen, rd. 12 m breiten Pflanzstreifen, ein rd. 2,5 m breiter Grünstreifen mit 10 Linden entlang des Willy-Brandt-Rings sowie die drei mit Rasen begrüntem Kreisverkehre (Willy-Brandt-Ring/ Marshallstraße/ Palmestraße, Marshallstraße/ Mitterrandstraße/ Palmestraße und Marshallstraße/ Karl-Carstens-Straße/ Adolf-Lengersdorf-Straße).

Auf den privaten Grundstücken sind die verbleibenden Freiflächen unterschiedlich gestaltet. Die Produktions-, Logistik- und Lagerbetriebe weisen großflächige Stellplatzanlagen auf, welche meist mit Bäumen begrünt wurden. Dennoch bedingt die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 einen hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet, besonders im Bereich der großen Produktionshallen.

Die noch gänzlich unbebauten Grundstücke sind mindestens als Rasenflächen begrünt und werden teils auch landwirtschaftlich genutzt.

### **2.2.6 Umgebung**

Westlich des Geltungsbereichs liegen die weiteren Gewerbe- und Handelsnutzungen des Gewerbegebietes Aachener Kreuz. Hier sind vorwiegend produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Logistikdienste, Büros, Fachhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Im westlichen Gewerbegebiet konzentrieren sich jedoch auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Im Süden und Osten grenzen an der Stadtgrenze die Autobahnen A 4 und A 44 an. Außerhalb des gesamten Gewerbegebietes grenzen nordwestlich Siedlungen an, zunächst als Mischgebiete, weiter nördlich als Wohngebiete. Entsprechend werden die Baustrukturen dort kleinteiliger. Nördlich, südlich und östlich schließen sich hinter der A 4 und A 44 landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiterhin befindet sich östlich der A 44 eine Gasverdichterstation der Open Grid Europe GmbH Zeelink.

## **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: 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 als Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO soll einen Beitrag zur Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen und somit einen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

### **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 überörtlichen Auswirkungen sowie 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, welche im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die in Nr. 2 genannten Auswirkungen vergleichbar sind). Innerhalb von Gewerbegebieten sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

Eine Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Planung steht dem Ziel somit nicht entgegen.

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

Im Geltungsbereich sind Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO weder vorhanden noch geplant. Die Planung steht dem Ziel somit nicht entgegen.

Die derzeit im Verfahren befindliche 3. Änderung des LEP NRW sieht für die Formulierung von Ziel 6.5-2 eine Änderung vor, welche die geplanten Festsetzungen jedoch nicht betreffen.

#### **6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot**

Im Geltungsbereich sind Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO weder vorhanden noch geplant. Die Planung steht dem Ziel somit nicht entgegen.

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Ein Sonstiges Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb des Geltungsbereiches weder vorhanden noch zukünftig vorgesehen. Die Planung steht dem Ziel somit nicht entgegen.

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

Ein Sonstiges Sondergebiet für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist entsprechend dem Grundsatz 6.5-4 innerhalb des Geltungsbereiches weder vorhanden noch zukünftig vorgesehen. Demnach steht die Planung dem Grundsatz nicht entgegen.

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

Der Geltungsbereich ist auch von diesem Grundsatz nicht betroffen, da keine Sonstigen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen sind. Daher steht der Plan diesem Grundsatz nicht entgegen.

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

Im Geltungsbereich sind keine Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO vorhanden.

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 deutliche Einzelhandelsagglomeration im Bereich des allgemeinen Siedlungsbereiches, 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 des hier in Rede stehenden, angrenzenden Bebauungsplans durch stärkere Beschränkungen zulässiger Einzelhandelsnutzungen und zugleich stärkere Förderung zukünftiger Gewerbenutzungen innerhalb der Gewerbegebiete 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.

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

Ziel 6.5-10 ist nicht zutreffend.

## Fazit

Hinsichtlich des landesplanerischen Ziels 6.5-8 – besteht ein Planungserfordernis, da sich das Plangebiet in der Nähe der deutlichen Einzelhandelsagglomeration im Westen des Gewerbegebietes Aachener Kreuz befindet, obwohl dieses außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Es ist langfristig zu sichern, dass sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe abgesehen von handwerklichem Bezug, Fachhandel oder Großhandel innerhalb der Gewerbegebiete ansiedeln können. Denn diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden die benachbarte Einzelhandelsagglomeration weiter stärken. Die Steuerung des Einzelhandels soll über die aktualisierten Festsetzungen zu den Gewerbegebieten vorgenommen werden.

## **3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln ist am 29.10.2025 in Kraft getreten und hat den bisher geltenden Gebietsentwicklungsplan von 2003 abgelöst. Das Stadtgebiet von Würselen wird im Teilabschnitt Städteregion Aachen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der südliche Bereich des GIB wird bis auf Höhe des Knotenpunktes Willy-Brandt-Ring/Marshallstraße überlagert von der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz.

Am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt die Darstellung der Autobahnen A4 und A44 als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr an. Nördlich grenzt eine Trasse für regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bedarf und Planung) an.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des GIB weiterhin Gewerbegebiete vor. Das bestehende Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen. Ebenso wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches die Fläche für überörtlichen Straßenverkehr (Autobahn) nachrichtlich übernommen. Demnach stimmt das Planvorhaben mit den Vorgaben der Regionalplanung überein.

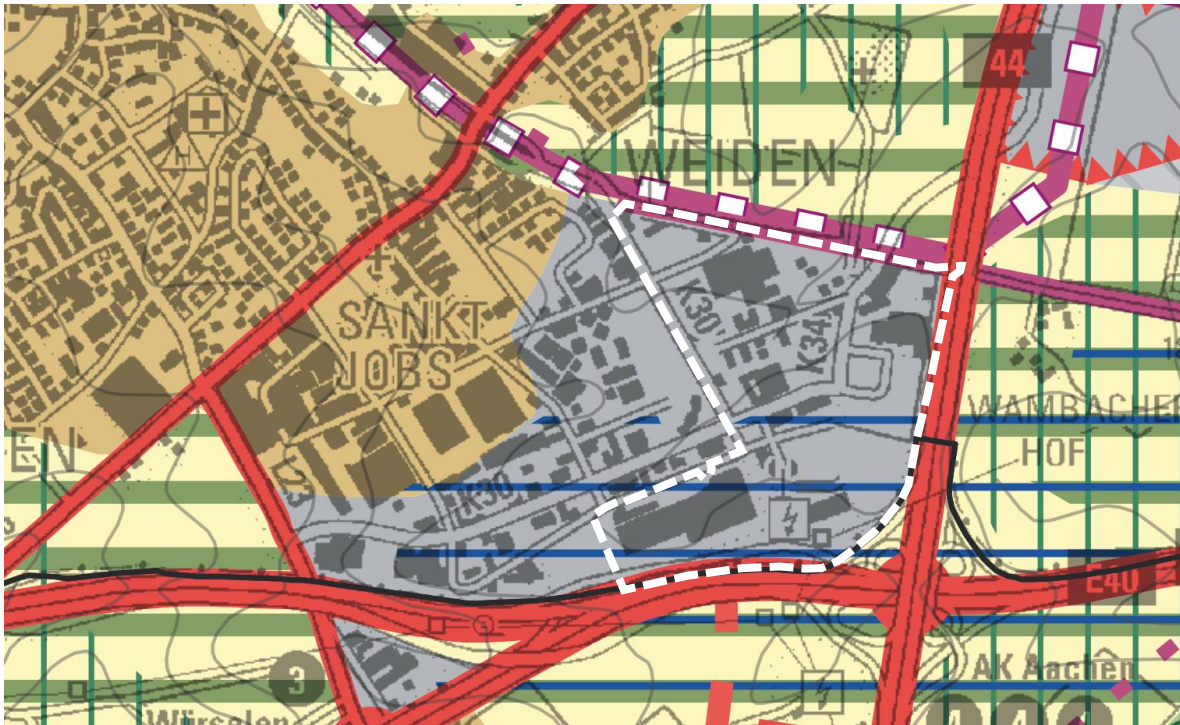


Abbildung 3: Regionalplan Köln, Blatt 08

Bezirksregierung Köln – Dezernat 32, Land NRW (2025), Datenlizenz Deutschland – Zero– Version 2.0

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.«*

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Festsetzungen für die Gewerbegebiete im Sinne des Ziels Z.10 aktualisiert, indem insbesondere Einzelhandelsnutzungen, welche nicht auf die Lage im GIB angewiesen sind, stärker gesteuert werden. So verbleiben mehr Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Betriebe.

### 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. Zudem werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt: die zentralere Fläche mit Zweckbestimmung Abwasser/Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) und die südlichere Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität.

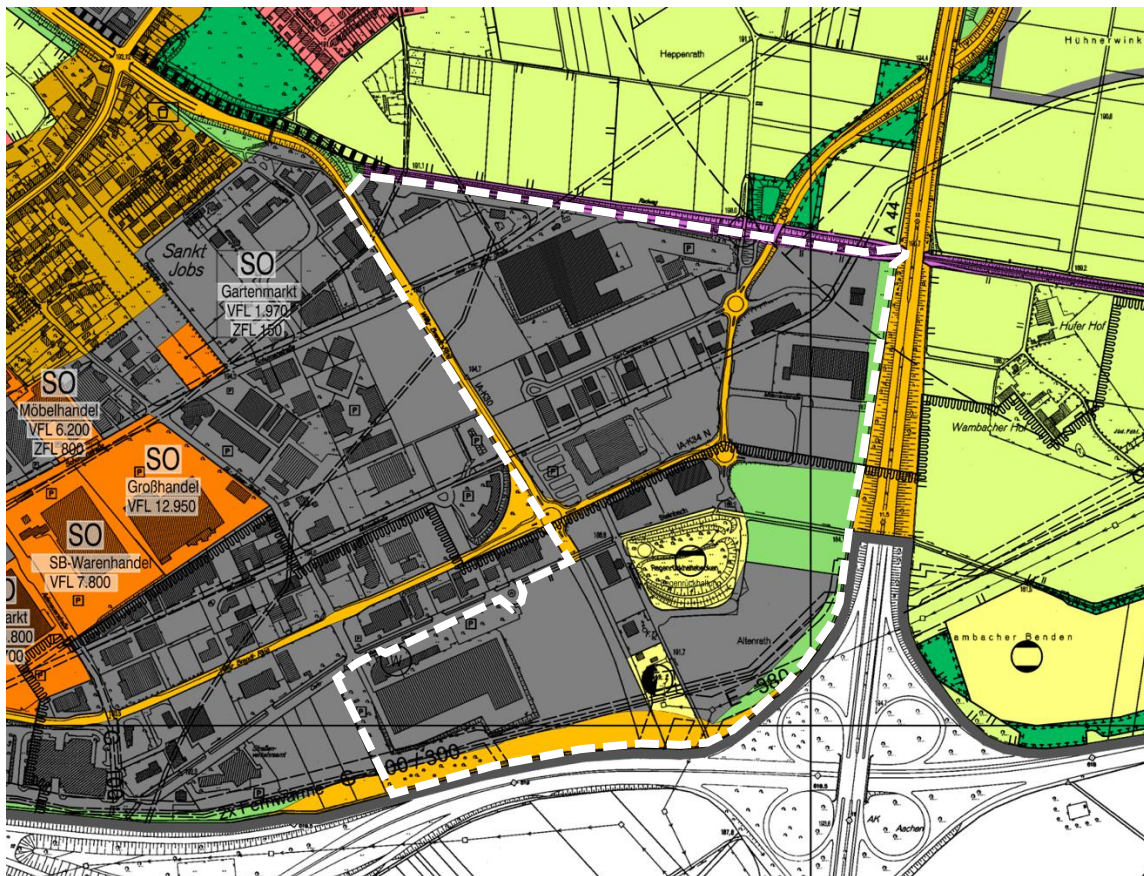
Die durch das Plangebiet verlaufenden Kreisstraßen Willy-Brandt-Ring (K 30) und Marshallstraße (K 34) werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes schließen an die gewerblichen Bauflächen Grünflächen, welche unter anderem der Eingrünung der angrenzenden Autobahn A 44 dienen, an.

Außerdem liegt der gesamte Bereich südlich der ostwestlich verlaufenden Achse Mitterrandstraße, Marshallstraße und Willy-Brandt-Ring innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III) gemäß Verordnung vom 11.03.1994, veröffentlicht in der Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 12

für den Regierungsbezirk Köln, ausgegeben in Köln am 28. März 1994.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich außerhalb der drei zentralen Versorgungsbereiche - dem Hauptzentrum in der Kernstadt Würselen sowie je einem Nebenzentrum in Bardenberg und Broichweiden.

Die geplanten Aktualisierungen der Festsetzungen für die Gewerbegebiete lassen sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableiten.



**Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen**

Stadt Würselen (2023)

### 3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet und dessen Umgebung 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 den Bereich östlich der Adolf-Lengersdorf-Straße bis einschließlich Flurstück 1097 gilt die 12. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2010.
- Für den Bereich rund um den Knotenpunkt Marshallstraße / Palmestraße / Mitterrandstraße inklusive der vollständigen Mitterrandstraße bis hin zum Willy-Brandt-Ring im Westen und dem Steinbach im Süden gilt die 13. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2011.
- Für den südwestlich gelegenen Bereich südlich der Carlo-Schmid-Straße bis einschließlich Flurstück 1271 im Osten gilt die 18. Änderung desselben Bebauungsplans aus dem Jahr 2017.

Die bisher rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen setzen für das Plangebiet Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Die Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 240 sind gemäß dem bestehenden Planungsrecht gegliedert und mit Nutzungsbeschränkungen konkretisiert. Einzelhandelsbetriebe mit »innenstadtrelevanten Hauptsortimenten« wurden ausgeschlossen. 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 und ein Höchstmaß der Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die Bauweise wurde als abweichende Bauweise überwiegend mit maximaler Gebäudelänge von 200 m festgesetzt, im Südwesten mit maximaler Gebäudelänge von 350 m.

Die im Plangebiet liegenden Straßen Willy-Brandt-Ring, Jens-Otto-Krag-Straße, Karl-Carstens-Straße, Adolf-Lengersdorf-Straße, Marshallstraße, Mitterrandstraße und Palmestraße sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes auch im Bebauungsplan bzw. dessen Änderungen festgesetzt.

Insgesamt bestehen im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen mehrere Anpassungsbedarfe:

- Die Einzelhandelsnutzungen sind bezüglich der aktuellen landesplanerischen Vorgaben zu aktualisieren. Da sich das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt befindet, ist der Umfang von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten stärker zu begrenzen.

- Es besteht ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen zur Begrünung an aktuelle Umweltstandards.
- Es wird mit dem bisherigen Planungsrecht noch keine ausreichend effiziente Flächennutzung gesichert.
- Die bisherige Festsetzung der Mitterrandstraße steht den aktuellen Erweiterungsabsichten des nördlich angrenzenden Betriebes entgegen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 234 werden der Teilbereich des Bebauungsplans 143, 2. Änderung, der innerhalb des Geltungsbereiches des 234 liegt, die 12. und 13. Änderung des Bebauungsplans 143 sowie der 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«. Derzeit gilt die 3. Änderung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2005.

In der Festsetzungskarte wird der Grünstreifen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches dem »Landschaftsschutzgebiet Grünland- und Waldbereich östlich der A 44, nördlich der A 4, südlich St. Jöris« Nr. 2.2-9 zugeordnet, welches sich östlich der Autobahn A 44 weiter ausdehnt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 240 überlappen sich die Flurstücke 571 und 1204 bis 1210 zwischen der Jens-Otto-Krag-Straße bis zur A 44 mit dem Schutzgebiet. Die Festsetzung wurde gemäß dem seinerzeit geltenden § 21 a), b) und c) Landschaftsgesetz (LG) getroffen. Es gelten die Verbote gemäß Ziffer 2.2 des Landschaftsplans, sodass keine Maßnahmen gestattet werden, die den Charakter des geschützten Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Da das seit Jahrzehnten bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans 143 und dessen 2. Änderung (Grünflächen, Verkehrsflächen, Fläche für Anpflanzungen am Rand des Gewerbegebietes) übernommen wird bzw. hinsichtlich einer Anpassung an die Bestandssituation aktualisiert wurde, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Änderung am Rand des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen.

Nördlich der Jens-Otto-Krag-Straße außerhalb des Geltungsbereiches grenzt das »Landschaftsschutzgebiet Grünland- mit Gehölzbestand um die Ortslagen Linden-Neusen und Weiden« Nr. 2.2-7 an. Diese Festsetzung wurde ebenfalls gemäß § 21 a), b) und c) LG getroffen. Neben den Verboten gemäß Ziffer 2.2 des Landschaftsplans gilt dort das Gebot der Anreicherung mit Gehölzen. Es sind keine Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Schutzgebiet zu erwarten.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans werden keine Aussagen zum in Rede stehenden Plangebiet und dessen umliegenden Nutzungen getroffen.

### **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 über 1 km 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 – 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 wurde die Würselener 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune oder trotzdem eine Zustimmung des Arbeitskreises STRIKT

Grundsätzlich wurde die Einordnung des Plangebietes bezüglich potenzieller Standorte 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 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. Ein Standort zur wohnortnahen Versorgung erscheint im Plangebiet auch nicht sinnvoll. In den Gewerbegebieten werden Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.

- Für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Plangebiet keine Konsensfähigkeit zu erwarten, da die Lage außerhalb eines Haupt- oder Stadtteilzentrums liegt. Ein großflächiges Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wäre außerhalb des ASB ebenfalls nicht konsensfähig.

In der Zusammenschau entsprechen die angestrebten Festsetzungen der Gewerbegebiete mit Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten den Vorgaben des STRIKT.

## **4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Planungsziel**

Das Gewerbegebiet »Aachener Kreuz« ist ein für Würselen und die StädteRegion Aachen bedeutsamer Wirtschaftsstandort. Nachdem das Verfahren zur Aufstellung des westlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes 234 im Jahr 2022 begonnen hat, wurde auch der vorliegende Bebauungsplan 240 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Ost« zur Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts erarbeitet. Beide Bebauungspläne zusammen überlagern den östlichen Bereich des Bebauungsplanes 143 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz« mit seinen zahlreichen Änderungen. In Kombination sorgen beide Planverfahren dafür, dass die Übersichtlichkeit der Bebauungspläne in diesem Bereich wiederhergestellt und die planungsrechtliche Handhabung deutlich erleichtert wird.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes 240 ist, das Gewerbegebiet in dem räumlichen Geltungsbereich auf seine Funktion als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als solches zu festigen und zu fördern. In dem Zusammenhang wurden die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels aktualisiert, um insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW zu berücksichtigen. Hintergrund ist, dass schon im westlich benachbarten Bestand ein deutlich größerer Umfang an großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet und somit außerhalb der Stadtteilzentren Würselsens vorhanden ist. Konkret ist entsprechend der Landesentwicklungsplanung zu verhindern, dass sich neben den im Westen bestehenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben im östlichen Gewerbegebiet weiterer, insbesondere innenstadtrelevanter Einzelhandel ansiedelt. Denn dieser würde die städtischen Versorgungszentren und die Nahversorgung gefährden und wäre mit den Zielen der Raumordnung unvereinbar. Zukünftig sollen in den Gewerbegebieten Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten deutlicher ausgeschlossen werden. Daher sollen im Rahmen der Festsetzungen für das Gewerbegebiet 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.

Grundsätzlich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 240 das städtebauliche Ziel verfolgt, den Gewerbestandort als nachhaltiges und zukunftsfähiges Gewerbegebiet zu sichern und den Betrieben moderne gewerbliche Standards zu ermöglichen, ohne dabei den städtebaulich vertretbaren Rahmen zu übertreten. Hierzu werden die derzeitigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 143 sowie seiner Änderungen hinsichtlich der Klimaanpassung überarbeitet und konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz formuliert mit dem Ziel, die Qualität und das Erscheinungsbild dieses Gewerbestandortes weiterhin zu sichern und mittel- bis langfristig aufzuwerten. Als Maßnahmen aus dem Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen von 2010 lassen sich insbesondere die Maßnahmen zu Festsetzungen bezüglich erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung (BW-4 »Klimaschutz im Städtebau – Bebauungspläne«) und Einplanung von Dach- und Wandbegrünung (BW-5 »Architektur und Gebäudeplanung«) aufgreifen.

In diesem Zusammenhang sollen u.a. die derzeitigen Festsetzungen für die maximalen Gebäudehöhen sowie Zufahrtbereiche überprüft und auf ein in einem Gewerbegebiet mit modernen Standards angemessenes und wirtschaftliches Maß angepasst werden. Der Geltungs-

bereich dieses Bebauungsplanes wird im Osten von der A 44 und im Süden von der A 4 begrenzt. Diese unmittelbare Autobahnnähe erlaubt es dem Gewerbegebiet, sich hier städtebaulich robuster darzustellen und mit einer großzügigeren maximalen Gesamtgebäudehöhe eine bessere Grundstücksausnutzung zuzulassen. So wird einerseits eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht und andererseits die alternativ mögliche Neuversiegelung von unbebauten Bereichen verringert. Daher soll die an den Autobahnen liegenden Baufenster maximale Gebäudehöhe deutlich hochgesetzt werden. In Richtung Zentrum und Norden des Gewerbegebietes soll eine Staffelung der Gebäudehöhen erhalten bleiben. Ebenso bedürfen die Festsetzungen für die Breiten der Grundstückszufahrten der Überprüfung und sind auf die heutigen Fahrverhalten von LKW anzupassen.

Neben den oben genannten allgemeinen Anpassungen der Festsetzungen soll die Verkehrsfläche der Mitterrandstraße verlegt werden, damit die dort ansässige Firma ihre Erweiterungsabsichten realisieren kann (vgl. Kap. 4.2).

## **4.2 Städtebauliche Planungen**

Da die Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes zu rd. 80 % bebaut sind und stetig genutzt werden und auch das angrenzende, übrige Gewerbegebiet Aachener Kreuz zu rd. 90 % bebaut ist, muss der Bestand entsprechend berücksichtigt werden.

### Veränderungssperre

Neben den bereits bestehenden Nutzungen können die verbliebenen Freiflächen noch für neue gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. In letzter Zeit wurden mehrere Bauvoranfragen mit unterschiedlicher funktionaler und städtebaulicher Qualität gestellt. Daher gilt es, für die verbliebenen Bauflächen Nutzungen entsprechend den zuvor genannten Zielsetzungen zuzulassen. Damit für zukünftige Bauvorhaben bereits die neuen Festsetzungen gelten, gilt derzeit eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Neubauten werden daher erst wieder mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes 240 bzw. mit Aufhebung der Veränderungssperre möglich.

### Verlegung der Mitterrandstraße

Der Betrieb an der Mitterrandstraße strebt eine Ausweitung seiner Produktion an. Aufgrund dessen soll die Verkehrsfläche der Mitterrandstraße verlegt werden. In einer Planungskostenvereinbarung mit der Stadt soll die Firma hinsichtlich der Verlegung der Straße anteilig an den Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche südlich der Palmestraße

Die beiden Baufelder beidseitig der Fläche südlich der Palmestraße, welche nicht mehr für die ehemals vorgesehene Trasse benötigt wird, können inzwischen zusammengeführt werden. Somit kann das Gewerbegebiet flexibler genutzt werden. Die bestehende Grundflächenzahl von 0,8 bleibt dabei unverändert, sodass das betroffene Gewerbegebiet weiterhin zu höchstens 80 % bebaut und versiegelt werden darf. Für den Bereich wurde eine Errichtung von Batteriespeichern angefragt.

### Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

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 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).

### Effiziente Flächennutzung

Im Plangebiet 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 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht weder eine höhere Flächeninanspruchnahme noch ein Anstieg der zulässigen gewerblichen Schallemissionen verursacht.

### Steuerung des Einzelhandels

Damit die zulässigen Nutzungen im Plangebiet zukünftig besser 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.

### 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 klimawandelresiliente 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 Baurecht 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.

#### Maß der baulichen Nutzung

Andererseits bewirken die Anpassungen der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen eine effektivere Grundstücksausnutzung. Insbesondere in Autobahnnähe können im Rahmen der großzügigeren maximalen Gebäudehöhen zukünftig Aufstockungen erfolgen bzw. neue Gebäude wirtschaftlicher errichtet werden. Zu den öffentlichen Straßen hin wird eine Mindesthöhe von 8,5 m verpflichtend, sodass die verbleibenden Grundstücke für wertige Nutzungen (wie Produktion, öffentliche Betriebe, Handwerk, Büro- oder Verwaltungsgebäude oder eine Kombination mehrerer solcher Nutzungen) im Vergleich zu einfachen Lagernutzungen erhalten.

Hier sind Auswirkungen auf die städtebauliche Wirkung des Gewerbegebietes etwa zur Autobahn hin möglich. Hierbei handelt es sich um keine sensible Bestandssituation in Lage am Autobahnkreuz sowie mit weiteren hohen Infrastrukturen wie dem rd. 60 m hohen Funkmast sowie den Hochspannungsfreileitungen mit Masten in vergleichbarer Höhe. Da eine Staffelung der Gebäudehöhen in Richtung der nordwestlichen, nächstgelegenen Mischnutzungen vorgesehen wird, sind keine negativen Auswirkungen in Richtung der Wohnsiedlungen zu erwarten.

#### 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. 5.14.2). Die Festsetzungen basieren auf der schalltechnischen Untersuchung der Accon Köln GmbH (vgl. Kap. 8).

#### Teilaufhebung des bestehenden Planungsrechts

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 240 werden der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans 143, 2. Änderung, die 12. und 13. 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 alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das künftige, festgesetzte Gewerbegebiet umfassen die bisher festgesetzten, bestehenden Gewerbegebiete ergänzt um die Fläche der Mitterrandstraße, welche umgewidmet werden soll.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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. Auch die Errichtung von Batteriespeichern ist unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen und rechtlichen Vorschriften zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 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). Zudem sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, d.h. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke abgesehen von kirchlichen Nutzungen, ausnahmsweise zulässig.

- 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 städte-regionalen 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 etwa der bestehende Pflanzengroßhandel innerhalb der Gewerbegebiete zulässig und unterliegt nicht den Bestimmungen zum großflächigen Einzelhandel.

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 Gewerbe- oder Handwerksbetrieben:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in Verbindung mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben 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 m<sup>2</sup> negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren und Nahversorgungslagen haben können und somit ausgeschlossen werden sollten. Bei diesen Vorgaben handelt es sich um eine Orientierungshilfe zur Einordnung, wie »in Grundfläche und Baumasse untergeordnet« zu verstehen ist. 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. Bestehende Betriebe, die in der Vergangenheit möglicherweise mit höherem Anteil der Verkaufsfläche an der genehmigten Geschossfläche genehmigt wurden, bleiben weiterhin zulässig.

- 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.

- Kirchliche Nutzungen:

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit und der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kirchliche Nutzungen, welche nicht zu den gewerblichen Nutzungen im engeren Sinne zählen, ausgeschlossen. Der Ausschluss von kirchlichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dient der Erhaltung und Sicherung der Gebietsstruktur des funktional geprägten Gewerbegebiets. Kirchliche Nutzungen können regelmäßig ein erhöhtes Besucheraufkommen auch in den Abendstunden, an Wochenenden und Feiertagen, sowie zusätzliche Stellplatzbedarfe mit sich bringen. Sie weisen zudem teilweise besondere Anforderungen an Ruhe und Umgebung auf. Diese Nutzungsmerkmale stehen im potenziellen Konflikt mit der typischen Emissionssituation eines Gewerbegebiets (Verkehr, Lärm, Anlieferverkehr, Betriebszeiten). Eine Integration kirchlicher Nutzungen könnte damit zu städtebaulichen Nutzungskonflikten führen und die Entwicklung gewerblicher Betriebe hemmen oder einschränken.

Im Unterschied dazu können bestimmte soziale oder kulturelle Einrichtungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in das Gebiet einfügen. Hierzu zählen insbesondere Einrichtungen mit betriebsnahen Funktionen (z. B. Weiterbildungseinrichtungen, berufliche Qualifizierung, kulturelle Begegnungsstätten), die hinsichtlich ihrer zeitlichen Nutzung, Lärmempfindlichkeit und Infrastrukturanforderungen mit dem Gewerbegebiet vereinbar sind.

Der differenzierte Ausschluss kirchlicher, jedoch nicht aller sozialen oder kulturellen Nutzungen erfolgt daher auf der Grundlage städtebaulicher Erfordernisse und unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

- 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 erfüllt. Diese Gliederung wird gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO 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 stellt demnach keine neue Einschränkung ein, sondern sichert bestehende Lösungen für Schutzansprüche wie den Schallschutz durch die vorgeschriebenen Abstände.

Die Festsetzungen der Teilfläche GE 1 entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den Gewerbegebieten GE 2 des Bebauungsplans 143. 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 Teilflächen GE 2 (GE 2.1 und GE 2.2) entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den bisherigen Gewerbegebieten GE 3 des Bebauungsplans 143 und die Teilflächen GE 3 (GE 3.1, GE 3.2 und GE 3.3) den bisherigen Gewerbegebieten GE 4.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Über die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzung hinaus wird das Gewerbegebiet bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Teilflächen GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1, GE 3.2 und GE 3.3 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 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 im Gewerbegebiet bedeutet, dass 80 % der Grundstücksflächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Überschreitungen darüber hinaus sind nicht zulässig. Die GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet entspricht sowohl dem bisherigen Planungsrecht als auch dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen über dem relevanten Bezugspunkt festgesetzt. 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 Bestandsschutz, auch wenn sie von der neuen Festsetzung abweichen.

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.

#### GE 1 und GE 2.1

Die nun maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nördlich der Jens-Otto-Krag-Straße (innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 2.1) auf 14,0 m festgesetzt. Da das nördliche Plangebiet an niedrigere Nutzungen angrenzt und die geringste Entfernung zu den nächstgelegenen Mischgebieten hat, sollen die maximal zulässigen Höhen hier im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nur unwesentlich erhöht werden.

#### GE 2.2 und GE 3.1

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im zentralen Gebiet des Geltungsbereiches (innerhalb der Teilflächen GE 2.2 und GE 3.1) auf 18,0 m festgesetzt. Somit bildet die Jens-Otto-Krag-Straße eine städtebauliche Begrenzung, welche auch den Festsetzungen des angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 234 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« entspricht.

### GE 3.2 und GE 3.3

In den an die Autobahn A4 grenzenden Baugebieten - den Teilflächen GE 3.2 und GE 3.3 - wird eine maximale Höhe von 25,0 m zugelassen. Diese befinden sich südlich der Carlo-Schmid-Straße bzw. östlich der Marshallstraße. 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. Grundsätzlich wird mit diesen großzügigeren zulässigen Höhen eine effizientere Flächennutzung ermöglicht.

Bei den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden Aufbauten, die als Attika den seitlichen, oberen Dachabschluss sicherstellen, als Gebäudeteile verstanden, die regulär innerhalb der festgesetzten Höhen ausgeführt werden sollen.

Der Bezugspunkt für die zulässigen Höhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, welche in der zugehörigen Adresse genannt ist. Anhand der Adresse lässt sich die zugehörige Erschließungsstraße eindeutig zuordnen.

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

### 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 eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 8,5 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Höhe der jeweiligen Fassade ist die Oberkante der betroffenen Gebäudeseite, d. h. die zur Straße gerichtete Oberkante der Attika.

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 Regelung bezieht sich ausschließlich auf die Fassaden, die zu öffentlichen Straßen ausgerichtet sind, um gezielt den öffentlichen Raum und dessen gestalterische Wirkung zu steuern, während rückwärtige Bereiche hiervon ausgenommen bleiben und flexibler gestaltet werden können. Damit wird zugleich dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen. Die Regelung gilt auch nicht für die zu den Bundesautobahnen gerichteten Fassaden, da die Grundstücksteile unmittelbar an der Autobahnen eher den rückwärtigen Bereichen zuzuordnen sind.

Für die Errichtung von Anlagen zur Speicherung und Produktion erneuerbarer Energien (Anlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) wie Batteriespeicher wird ebenfalls auf diese Vorgabe verzichtet, da für solche Anlagen die Vorgabe einer Mindesthöhe eine technische Hürde darstellen würde.

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.

### **5.2.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen**

gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

Für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie untergeordnete 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.

## **5.3 Bauweise**

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

Die bisher geltende abweichende Bauweise innerhalb des Gewerbegebietes wird im gesamten Geltungsbereich beibehalten.

### GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2

Überwiegend ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit maximal zulässiger Gebäudelänge von 200 m festgesetzt, 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.

### GE 3.3

Ausnahme bildet die südwestliche Teilfläche GE 3.3. Dort ist entsprechend der 18. Änderung des Bebauungsplans 143 als abweichende Bauweise weiterhin die offene Bauweise mit maximal zulässiger Gebäudelänge von 350 m festgesetzt. Da ein solches Gebäude mit Gebäudelänge von 350 m (an der Carlo-Schmidt-Straße) ebenfalls bereits realisiert wurde, wird auch diese bestehende Festsetzung beibehalten. Weitere Gebäude in der Größenordnung sind innerhalb der verbleibenden Grundstücksflächen nicht mehr möglich.

## **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 und dessen Änderungen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den angrenzenden Nutzungen, Freihaltung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Freihaltung der Flächen für Anpflanzungen parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden diese großzügig im Sinne von flexiblen Baumöglichkeiten festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen betragen meist 5 m. Abweichend davon betragen die Abstände zur Kreisstraße Willy-Brandt-Ring 10 m.

Die Baugrenzen verbleiben auch am östlichen Rand des Plangebietes entsprechend den Bestandsfestsetzungen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche seit dem Ausbau der A 44 am östlichen Rand mit dem 40 m Schutzstreifen der Autobahn (§ 9 Abs. 1 FStrG) überschneidet. Hierzu wird auf Kap. 6 verwiesen. Angestrebte Neubauten sowohl in der 40m-Zone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG als auch in der 100 m-Zone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG sind mit dem Fernstraßen-Bundesamt abzustimmen. So wurde für die derzeit geplante Erweiterung des Betriebs an der Mitterrandstraße innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Beachtung der geltenden Nebenbestimmungen eine Ausnahme vom fernstraßenrechtlichen Anbauverbot erteilt.

Neu festgesetzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Teilfläche GE 3.3 im Bereich der Flurstücke 1271, 1273 und 1275. Dies ermöglicht eine flexiblere Grundstücksnutzung. Aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch die Grundflächenzahl von 0,8 bleibt der Umfang an zulässiger Flächeninanspruchnahme innerhalb der Teilfläche GE 3.3 insgesamt unverändert.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird im Vergleich zur 12. Änderung des Bebauungsplans 143 eine geringfügige Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Da das Flurstück 1211 (Fläche rd. 60 m<sup>2</sup>) inzwischen als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebaut wurde, wird die Baugrenze auf einer Länge von unter 40 m um bis zu 2,5 m nach Süden verschoben.

## **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 des Gewerbegebietes, d.h. auf der straßenabgewandten Seite, Zäune errichtet werden.

Innerhalb der übrigen Flächen des Gewerbegebietes 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 werden aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung übernommen. Die Straßen sind im Bestand bereits vollständig ausgebaut.

Geändert wird die bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Mitterrandstraße, welche nun aufgrund von Erweiterungsbedarfen der ansässigen Firma als Teil des Gewerbegebietes umgewidmet wird. Folglich kann die Mitterrandstraße zukünftig für die gewerbliche Nutzung überplant werden.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung »Geh- und Radwege, Unterhaltung« werden übernommen. Diese Wege verlaufen vom Kreisverkehr Marshallstraße/ Karl-Carstens-Straße/ Adolf-Lengersdorf-Straße aus zum einen nach Norden und zum anderen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zwischen dem Grünstreifen und der Autobahn A44. Von dort aus führt eine Abzweigung parallel zum Steinbach bis zur Carlo-Schmidt-Straße.

### Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes 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). Somit 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.

Die Zufahrten erfolgen über die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen, welche lediglich für die erforderlichen Zufahrten versiegelt werden dürfen. Die maximale Breite für die Zufahrt ist somit in bedarfsgerechter Größe festgelegt. Zugleich werden sowohl weitere Versiegelungen der Flächen für Anpflanzungen als auch nicht erforderliche Beeinträchtigungen des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum verhindert.

#### Zu- und Abfahrverbote entlang Willy-Brandt-Ring und Marshallstraße

Im Bebauungsplan sind entlang der beiden Kreisstraßen K 30 und K 34 Zu- und Abfahrverbote als »Bereich ohne Ein- und Ausfahrt« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die K 30 und die K 34 sind anbaufrei errichtet, Zufahrten sind nur über die im Bebauungsplan eingetragenen, städtischen Erschließungsstraßen möglich.

#### Überörtliche Straßenverkehrsfläche (Autobahn)

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

### **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Fläche für Versorgungsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung übernommen. Diese Fläche innerhalb der Flurstücke 701 bis 703 und teilweise Flurstück 586 mit der Zweckbestimmung »Elektrizität« und der Kennzeichnung »Elektrische Freilandumspannanlage« sichert die bestehende Umspannanlage zum Anschluss der südlich und östlich verlaufenden Hochspannungsfreileitungen.

## **5.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung übernommen. Diese zentrale Fläche (Flurstück 962) mit der Zweckbestimmung »Abwasser« und der Kennzeichnung »Abwasserpumpstation, Regenrückhaltebecken« dient der temporären Rückhaltung großer Regenwassermengen, welche sich bei potenziellen Starkregenereignissen im Steinbach sammeln können. Die betroffene Anlage ist im Bestand bereits vollständig realisiert.

## **5.9 Grünflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Adolf-Lengersdorf-Straße sowie im Bereich des Steinbaches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus dem Bebauungsplan 143, 2., 12. und 13. Änderung übernommen.

Im östlichen Plangebiet beidseitig von dem Steinbach werden die öffentlichen Grünflächen überlagert von einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung »Überschwemmung« (vgl. Kap. 5.8).

Die zwei privaten Grünflächen »Eingrünung« im Osten des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ebenfalls aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung übernommen bzw. entsprechend dem Bebauungsplan 143, 18. Änderung im Süden begrenzt. Hiermit wird die bestehende Eingrünung zur Autobahn A44 hin gesichert.

## **5.10 Wasserflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

Die öffentlichen Wasserflächen werden aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung und 13. Änderung übernommen. Die Entwässerung wurde im Rahmen des bestehenden Planungsrechts bereits vollständig geregelt. Der Entwässerungsgraben »Steinbach« sammelt das anfallende Niederschlagswasser, führt weiter in östliche Richtung und mündet südlich der A4 in den Saubach. Sowohl die südlich angrenzende Versorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken als auch die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen, welche als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind, sichern einen wesentlichen Hochwasserschutz.

### **5.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Die zwei Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen, mit der Zweckbestimmung »Überschwemmungsgebiet« im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB werden aus dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung übernommen.

### **5.12 Leitungsrechte**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die außerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten belastete 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) belastet (Wassertransportleitung). Das Leitungsrecht »L 1«, früher zu Gunsten der ENWOR, wird aus dem 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 BAIUDBw KompZ BauMgmt Düsseldorf NATO-POL / TSP belastet. 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.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 3« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Würselen und der Versorgungsträger sowie der BAIUDBw KompZ BauMgmt Düsseldorf NATO-POL / TSP belastet. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans 143, 2. Änderung bestand das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Würselen, der Versorgungsträger und der Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf bzw. die Fernleitungs- und Betriebsgesellschaft in Bonn.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 4« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Würselen und der Versorgungsträger belastet. Das Leitungsrecht »L 4« wird aus dem Bebauungsplan 143, 2. und 13. Änderung übernommen und im Osten aufgrund der entfallenden Straßenverkehrsfläche bis zur östlichen Grenze von Flurstück 1248 verlängert.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 5« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG (STAWAG) und der Stadt

Würselen belastet. Das Leitungsrecht »L 5«, früher zu Gunsten der ENWOR und der Stadt Würselen, wird aus dem Bebauungsplan 143, 13. Änderung übernommen.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 6« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Das Leitungsrecht »L 6« sichert die bestehenden Hochspannungsleitungen, Gasfernleitungen und die Fernwärmeleitung. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans 143, 2. und 18. 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).

Die oberirdische Hochspannungsfreileitung und dessen Schutzstreifen sind in der Planzeichnung eingetragen (verwaltet durch die Amprion GmbH und die Westnetz GmbH). Sofern die Lage der unterirdisch vorhandenen Leitungen bekannt ist, sind diese ebenfalls 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.

### **5.13 Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen und überdachten Stellplätzen (Carports)**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb des Gewerbegebietes 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>) 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 getroffene Festsetzung ersetzt die Vorgaben von § 42a BauO NRW.

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 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.

#### **5.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **5.14.1 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen**

Der Maststandort der Hochspannungsfreileitung im südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 3.2 ist laut Auskunft des Leitungsbetreibers von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In der Planzeichnung ist daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit einem Radius von 25,0 m um den Mastmittelpunkt festgesetzt.

Dieser Bereich kann teilweise für Stellplätze genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

### **5.14.2 Lärmschutzmaßnahmen**

Für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind innerhalb des Gewerbegebietes Lärminderungsmaßnahmen gegenüber den verkehrsbedingten Geräuschmissionen erforderlich. Die Festsetzungen zum Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen wie Büro- und Sozialräume sowie Betriebsleitungswohnungen 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 VII« 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.

## **5.15 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

### **5.15.1 Baumpflanzungen in Gewerbegebieten**

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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 143, 2. Änderung. 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 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Sofern auf Grundstücken entsprechend der oben genannten Vorgabe (mindestens ein Baum je 500 m<sup>2</sup> 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 des Gewerbegebietes 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) empfohlen. Die empfohlenen Laubbaumarten 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.

#### **5.15.2 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 innerhalb des Gewerbegebietes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Die Pflanzlisten A, B und C mit Empfehlungen für die zu pflanzenden Arten sind in Anhang 2 (der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung) beigefügt. Die Baumpflanzungen umfassen mindestens die festgesetzten Bäume je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Festsetzung Nr.1.14.1. 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. textliche Festsetzung Nr. 5.16.3). Die verbleibenden Freiflächen 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.

Mit der Festsetzung wird die Absicht zur Begrünung des Gewerbegebietes forciert. 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.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen wird innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ausgeschlossen, damit die angestrebte Funktion der Fläche erfüllt werden kann (vgl. Kap. 5.5).

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 m<sup>2</sup>. Zu den heimischen Sträuchern 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 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.

### **5.15.3 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 gemäß Pflanzliste A (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. 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. Die Pflanzliste A mit Empfehlungen für die zu pflanzenden Arten sind in Anhang 2 (der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung) beigelegt.

### **5.15.4 Begrünung von Dachflächen**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung aller neu errichteten oder erweiterten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind in Kombination mit den vorgeschriebenen Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden, und konstruktiv ungeeignete Dachflächen. 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).

## **5.16 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 Eigentümer ausreichende Spielräume im Hinblick auf die Gestaltung belassen. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

### **5.16.1 Dachneigung**

Für geplante Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung zulässig.

### **5.16.2 Werbeanlagen**

#### Stätte der Leistung

Innerhalb des Gewerbegebietes 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. 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. Bei mehreren angrenzenden Erschließungsstraßen ist die niedrigere Straßenhöhe maßgeblich.

### **5.16.3 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 den Hecken sind grundstücksseitig innerhalb des Gewerbegebietes zusätzlich auch andere Einfriedungen (etwa Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete sind nur in Kombination mit heckenartigen 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.

Für das Wasserschutzgebiet Reichswald wurde am 04.04.1994 die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Aachen-Reichswald der Stadtwerke Aachen AG (STWAG) (Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) Reichswald) erlassen. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Schutzzone III. Gemäß § 3 der WSG-VO soll die Zone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird angeregt, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln. Die Versiegelung von verbliebenen Freiflächen führt jeweils dazu, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird. Darüber hinaus gilt zum Schutz des Grundwassers die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes. Demnach ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um unter anderem die Leistungsfähigkeit

des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

#### 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 Baufensters erforderlich sind. An den Gebäuden sind jedoch die sonstigen Bestimmungen, wie Blendschutz, Verbot von Außenwerbung etc. einzuhalten. Inzwischen liegt die Zuständigkeit der Abstimmung bezüglich der Autobahnen bei dem Fernstraßen-Bundesamt.

Auch die 100 m-Zone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, in der vor der Erteilung einer Baugenehmigung das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen ist, wurde verschoben und nachrichtlich dargestellt. Das Fernstraßen-Bundesamt 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 den drei Bodendenkmälern VBD 0006, VBD 0011 und VBD 0012 auf.

#### Bodendenkmal VBD 0006 »Villa Rustica«

Bei dem Bodendenkmal Würselen VBD 0006 handelt es sich um eine römische »Villa Rustica«. Der Bereich (beidseitig von dem Willy-Brandt-Ring nördlich der Monnetstraße) 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.

#### Bodendenkmal VBD 0011 »Gräberfeld«

Ab der mittleren Bronzezeit, der Hügelgräberbronzezeit, werden die Toten in der Regel in Gräbern unter Hügeln bestattet, im Rheinland kommen aber auch bereits Brandbestattungen unter Hügeln vor. Die Grabhügel können vereinzelt als auch in kleineren Gruppen beieinander angelegt sein. Mit Beginn der Jungbronzezeit, der Urnenfelderkultur (Hallstatt B, 800-620 v. Chr.), setzt sich die Brandbestattung in Urnen (i.d.R. Flachgräber, im Rheinland jedoch auch weiterhin Hügelgräber, insbesondere im Niederrheingebiet) auf großen Gräberfeldern durch. Ausgedehnte Bestattungsplätze wurden von Bewohnern mehrerer in der Nähe liegenden Siedlungen über längere Zeiträume genutzt. Auch die Bevölkerung der frühen Eisenzeit bestattet ihre Toten weiterhin unter Grabhügeln.

Im Rahmen des Umbaus des Autobahnkreuzes Aachen wurden in der südlich anschließenden Fläche 20 metallzeitliche Bestattungen der Niederrheinischen Grabhügelkultur freigelegt (Würselen VBD 0011, südwestlich der Palmestraße). Neben einzelnen (z.T. durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten) Urnen ließen sich auch einige umlaufende, im Durchmesser etwa 7 m große Kreisgräben nachweisen, die eine ehemalige Überhügelung der Bestattungen nachweisen. Zusätzlich wurden Siedlungsbefunde in Form von Gruben und Pfostengruben ergraben, die aufgrund der stratigraphischen Bezüge älter sein müssen als die metallzeitliche Nekropole. Nördlich des beschriebenen Gräberfeldes war bereits 1972 bei Anlage eines Baggergrabens ein zerstörtes eisenzeitliches Brandgrab beobachtet worden.

#### Bodendenkmal VBD 0012 »Bunker Neuzeit«

Bei der Bunkeranlage Würselen VBD 0012 (nördlich der Karl-Carstens-Straße) handelt es sich um einen Unterstand des zweiten Weltkrieges.

Die drei Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen. Alle Erdarbeiten sowie der Abriss unterirdischer Gebäudeteile im Bereich der Bodendenkmäler bedürfen nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, da ggf. eine archäologische Begleitung erforderlich wird. Im Bereich der Bodendenkmäler ist mit weiteren Relikten der historischen Besiedlung von den Metallzeiten bis in die Moderne zu rechnen. Bei Erdengriffen im Bereich von Bodendenkmälern ist daher mit der Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen zu rechnen.

Auch beim Auftreten sonstiger archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Würselen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen (Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160) unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Grundstückseigentümer:in, der/die Unternehmer:in und der/die Leiter:in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

## 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 eine Prognose für die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens erarbeitet (BSV, Juli 2025). Für den Bereich am westlichen Rand des Plangebietes konnte auf die bestehenden Verkehrsdaten der am Dienstag, den 27.08.2024 durchgeführten Verkehrszählung für den westlich angrenzenden Bebauungsplan 234 zurückgegriffen werden. Für das östliche Plangebiet wurde das Verkehrsaufkommen am Dienstag, den 01.07.2025 erhoben. Die folgenden Knotenpunkte (KP) im bzw. unmittelbar am Plangebiet wurden durch BSV betrachtet:

- KP 5: Carlo-Schmid-Straße / St-Jobser-Straße (Erhebung August 2024)
- KP 6: Schumanstraße / Willy-Brandt-Ring / Jens-Otto-Krag-Straße (Erhebung August 2024)
- KP 7: Willy-Brandt-Ring / Marshallstraße / Palmestraße (Erhebung August 2024 + Juli 2025)
- KP 8: Willy-Brand-Ring / Marshallstraße / Mitterrandstraße (Erhebung Juli 2025)
- KP 9: Karl-Carstens-Straße / Adolf-Lengersdorf-Straße / Marshallstraße (Erhebung Juli 2025)

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden weitergehend im Umweltbericht erläutert. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Abschnitte der Kreisstraße Willy-Brandt-Ring (K 30) gefolgt von der zweiten Kreisstraße Marshallstraße (K 34) deutlich stärker befahren werden als die übrigen untersuchten Straßenabschnitte. Die Ergebnisse dienen insbesondere als Grundlage für die Schalluntersuchung. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und intensiv genutzt wird, besteht bereits im Bestand ein hohes Verkehrsaufkommen durch und rund um das Plangebiet. Für die Zukunft gibt das Büro BSV einen möglichen Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens von + 5 % an, welches sich durch die Nachverdichtungspotenziale der noch unbebauten Grundstücke oder mögliche intensivere Nutzung von Grundstücken ergibt. Hierbei ist bereits die Planung im Bereich der Mitterrandstraße, die bisherige Verkehrsfläche für gewerbliche Erweiterungen zu nutzen, berücksichtigt. Der geschätzte Anstieg wäre insgesamt sowohl nach der Neuaufstellung des Bebauungsplans 240 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 (Straßen.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 a: Hauptstraße (L136) / Willy-Brandt-Ring (K30),
- KP b: Hauptstraße (L136) / Stolberger Straße (L23) und
- KP c: Stolberger Straße (L23) / Willy-Brandt-Ring (K30).

Hierbei handelt es sich um die wesentlichen Knotenpunkte des Hauptverkehrsstraßennetzes der Kreis- und Landesstraßen nordwestlich und westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des auch derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 234.

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 a (L136 / K30) von Qualität B bis C. Das entspricht kurzen bis spürbaren Wartezeiten. Am KP b (L136 / L23) bestehen jedoch bereits im Bestand an der Oppener Straße zu beiden Spitzenstunden bereits lange Wartezeiten der Qualität E, am übrigen KP b Qualität C bis D. Am KP c (L 23 / K 30) 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 c bewirkt die 5 %igen Verkehrszunahme eine Veränderung der Qualität E zu F am westlichen Ende des Willy-Brandt-Rings.

Für den Knotenpunkt 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 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, Januar 2026). 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, Juli 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, Januar 2026) werden weitergehend im Umweltbericht erläutert. Die höchsten Lärmbelastungen bestehen entlang dem östlichen und südlichen Rand des Plangebietes aufgrund der Nähe zu den Autobahnen A 4 und A 44. Aufgrund der Verkehrsgeräuschmissionen sind den Ergebnissen zufolge bei freier Schallausbreitung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Beurteilungspegel bis zu 76 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden für Gewerbegebiete tags um 9 dB(A) und nachts um 14 dB(A) überschritten. Das Büro Accon hat innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Lärmpegelbereiche IV bis VII ermittelt. Auf dieser Grundlage wird die erforderliche Dimensionierung der Außenbauteile von Gebäudefassaden von schutzwürdigen Nutzungen angegeben. Im Bebauungsplan werden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen: das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, schalldämpfende oder fensterunabhängige Lüftungssysteme für besonders schutzbedürftige Räume, die der Schlafnutzung dienen, sowie Bedingungen für abweichende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). 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 1,0 km Entfernung sowie die derzeit nicht regulär genutzten Bahngleise unmittelbar nördlich 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 westlich von dem 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. 5.1.15.1.1). 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 verträglichen 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 sowie oberirdische Hochspannungsleitungen vorhanden, welche über bestehende Leitungsrechte gesichert sind (vgl. Kap. 5.12). Weitergehende Anforderungen zum Schutz der Leitungen sind in den Hinweisen zusammengefasst (vgl. Kap. 11).

Die Entwässerung erfolgt seit Anfang der 1990er Jahre über ein Kanal-Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler Broichweiden zur Kläranlage Euchen gepumpt.

Gemäß dem Bebauungsplan 143, 2. Änderung wurde vorgesehen, dass innerhalb des Gewerbegebietes Aachener Kreuz die Niederschlagsabwässer dem vorhandenen Regenwasserkanal »Steinbach« zugeführt werden. Zur Vorsorge vor Starkregenereignissen oder Hochwasserereignissen im Zusammenhang mit dem Steinbach ist sowohl das Regenrückhaltebecken mit Abwasserpumpstation als auch die beiden Überschwemmungsgebiete vorhanden. Sowohl das Rückhaltebecken (Sonderbauwerk Aachener Kreuz) als auch die Überschwemmungsgebiete befinden sich im Eigentum der Stadt Würselen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden keine neuen Gewerbegebiete vorbereitet, sondern lediglich das bestehende Planungsrecht aktualisiert. Die Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser wurde daher im Rahmen der vorausgehenden Bauleitplanung bereits ausreichend geregelt. Die bestehende Entwässerung der Grundstücksflächen bleibt bestehen und wird weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Begrünung der Dachflächen zukünftiger Gebäude wird den abzuleitenden Anteil des Niederschlagswassers im Vergleich zu nicht begrünten Dächern deutlich reduzieren. Weitere Ausführungen sowie die Berücksichtigung der Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz werden im Umweltbericht berücksichtigt, welcher zur öffentlichen Auslegung vorliegen wird.

## 10. Altlasten

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie aus dem Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen sind Stand Mai 2025 die nachfolgenden Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevant.

### 5102/0421-1 – Altstandort »Carlo-Schmid-Straße 12, 50000 L Heizöltank unterirdisch«

In diesem Bereich befindet sich ein noch immer im Boden lagernder Heizöltank mit einem Volumen von 50.000 Litern. Der Tank wurde im Jahr 2020 stillgelegt und mit Porenbeton verfüllt. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich könnten eventuell belastete Materialien anfallen. Der Tank ist noch immer im Boden zu finden.

### 5102/0524 – Palmestraße Fahrzeuglagerung

Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit Fahrzeuge (fahrbereit und nicht fahrbereit) gelagert. Außerdem konnten Zerlegearbeiten auf dem Grundstück festgestellt werden. Bei einem Ortstermin sind Ölflecken aufgefallen. Diese Ölflecken waren oberflächlich und wurden durch den damaligen Nutzer entfernt. Bei Baumaßnahmen ist allerdings möglicherweise mit belastetem Material zu rechnen.

## **11. Sonstige Hinweise**

### **Hochspannungsfreileitung**

Die als »Schutzbereich der Freileitung« gekennzeichneten Flächen im Einwirkungsbereich der 380 kV-Freileitung sind zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier im Rahmen der Vorsorge nach § 4 der 26. BImSchV, von Bebauung freizuhalten. Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen sind nicht zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens sind demgemäß jegliche Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Bauflächen ist im Schutzstreifen nur nach vorheriger Prüfung durch den Leitungsbetreiber (Amprion GmbH) möglich. Eventuell geplante Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Trafostationen) müssen eine Bedachung nach DIN 4102 »Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen«, Teil 7, erhalten. Glasdächer und Gewächshäuser sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen anzupflanzende Gehölze in den Endwuchshöhen zu staffeln. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH bzw. die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Um den Mast herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m vom Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH sowie

der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle dort geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH bzw. der Westnetz GmbH.

Von Freileitungen zur Übertragung elektrischer Energie sowie Umspannanlagen, Ortsnetzstationen etc. gehen als Niederfrequenzanlagen elektrische und magnetische Felder aus. Die Vorgaben der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in ihrem Fachbericht »Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder« sind zu berücksichtigen.

### **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.

#### *Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH:*

Innerhalb des südlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufen Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH in einem 8 m breiten Schutzstreifen. Eine Überbauung des Schutzstreifens durch geschlossene Bauwerke oder sonstige baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Zäune, Lärmschutzwände, Überdachungen, etc.) ist nicht gestattet. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Einem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung wird nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zugestimmt.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens u.a.:

- 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 Gasfernlei-

tung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie 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.

*Gasfernleitungen der TENP GmbH:*

Innerhalb des südwestlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufen zwei Gasfernleitungen und dazugehörige Anlagen der TENP GmbH in einem 15 m breiten Gesamtschutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachsen, die Ferngasleitungen verlaufen parallel in einem Abstand von 5 m zueinander). 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. Die Schutz- bzw. Mantelrohrenden dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. 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.

*Kabelschutzrohre mit einliegenden Lichtwellenleiter-Kabeln der GasLine GmbH*

Innerhalb des südlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufen Kabelschutzrohr(KSR)-anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln der GasLine GmbH in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse).

Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist nach Abstimmung mit der PLEdoc GmbH grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von mindestens 1,0 m auszulegen.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

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

- die Freilegung der KSR-Anlage,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Galmeierz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld »Königsgrube« im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven und über dem auf Braunkohle, Eisenstein, Bleierz und Galmeierz verliehenen Bergwerksfeld »Union«, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken »Kreuz Aachen« und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken »Aachen Weisweiler«.

Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die STAWAG – Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG in Aachen. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Zentrale in München. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes Erdwärme innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem Aufsuchen versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.

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.

### **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.

## 12. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Fläche	Rechtskräftiger Bebauungsplan 143, 2., 12., 13. + 18. Änderung (Bestand)	Entwurf Bebauungsplan 240 (Planung)
<b>Geltungsbereich (Summe)</b>	<b>594.630 m<sup>2</sup></b>	<b>594.630 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiete	433.530 m <sup>2</sup>	435.340 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	51.930 m <sup>2</sup>	49.580 m <sup>2</sup>
Geh- und Radwege	6.110 m <sup>2</sup>	7.040 m <sup>2</sup>
Freilandumspannung	6.430 m <sup>2</sup>	6.430 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	22.940 m <sup>2</sup>	22.940 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	31.380 m <sup>2</sup>	30.990 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	10.370 m <sup>2</sup>	10.370 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	2.440 m <sup>2</sup>	2.440 m <sup>2</sup>
Autobahn (nachrichtlich)	29.500 m <sup>2</sup>	29.500 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl Gewerbegebiete	GRZ 0,8	GRZ 0,8

Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Die Flächenbilanz zeigt, dass sich die Flächensummen je Nutzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nur unwesentlich verändern. Eine planungsbedingte Änderung wird vorgesehen: Die Mitterrandstraße mit einer Fläche von rd. 2.350 m<sup>2</sup> wird von der bisherigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet umgewidmet. Aufgrund der Rücknahme von Straßenverkehrsflächen und Zunahme der Gewerbegebiete mit GRZ von 0,8 verringert sich dort der zulässige Versiegelungsgrad. Eine zweite Änderung betrifft eine Anpassung an die Bestandssituation im Bereich Adolf-Lengersdorf-Straße. Die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Geh- und Radweg, Unterhaltung« aus der 2. Änderung des Bebauungsplans 143 entspricht nicht mehr dem tatsächlich ausgebauten Weg. Da der Weg zwischenzeitlich verbreitert wurde, wird die Verkehrsfläche auf beiden Seiten der Adolf-Lengersdorf-Straße an die entsprechend aktualisierten Flurstücksgrenzen (westlich die Flurstücke 1190, 1195, 1198, 1200, 1205 und 1206 und östlich die Flurstücke 1210 und 1211) angepasst. Dafür werden unter 400 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und rd. 500 m<sup>2</sup> Gewerbegebiete zurückgenommen. Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt, wird in Kombination mit den übrigen neuen Festsetzungen wie der verpflichtenden Begrünung neuer Dachflächen kein Ausgleich erforderlich.

Die Flächensummen der Versorgungsfläche für die Freilandumspannung, die Versorgungsfläche für das Regenrückhaltebecken, die privaten Grünflächen, die Wasserflächen sowie die überörtliche Verkehrsfläche für die Autobahn bleiben jeweils unverändert, da das bestehende Planungsrecht übernommen wird.

Insgesamt wird dem vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Umweltbericht wird entsprechend dargelegt, dass kein planbedingtes Ausgleichserfordernis entsteht.

Bearbeitet für die Stadt Würselen  
Dortmund, im April 2026

## Anhang

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

#### Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**  
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1<sup>1</sup>) 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 Täschnerwaren (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)

<sup>1</sup> 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 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 carpinifolia	- 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 werden die folgenden standortgerechten Arten empfohlen:

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