

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan 241 „Am Alten Kaninsberg II“  
Stand 20.02.2026

### **Festsetzung gem. § 9 Abs. 2a BauGB**

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der hier abgedruckten Würselener Liste nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen:

- Teilfläche A: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Einzelhandel
- Teilfläche B: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel mit nicht großflächiger Verkaufsfläche
- Teilfläche C: Getränkemärkte mit nicht großflächiger Verkaufsfläche
- Teilfläche D: Lebensmitteldiscounter mit nicht großflächiger Verkaufsfläche

### **Würselener Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente**

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation  
Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1)  
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**

- 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)

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

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan 241 „Am Alten Kaninsberg II“  
Stand 20.02.2026

### **1 Grundlagen des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtplanung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 beschlossen, für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“ das Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten und die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Anlass sind zwei Urteile des OVG Münster vom 05.12.2024 (7 A 794/22 und 7 A 828/22), die in ihrer Entscheidungsbegründung auf formelle Fehler und die daraus folgende Unwirksamkeit hinweisen. Dieses Aufhebungsverfahren wird parallel zu dem vorliegenden Aufstellungsverfahren geführt.

Für die vorliegende Planung hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtplanung und Mobilität in seiner Sitzung am 26.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes 241 „Am Alten Kaninsberg“ gemäß § 13 (1) i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen. Das Plangebiet umfasst das Plangebiet des B-Plans 216 und zusätzlich die Flächen des Süßwarenherstellers Am Alten Kaninsberg.

In seiner Sitzung am 18.03.2025 beschloss der Rat der Stadt Würselen für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 241 „Am Alten Kaninsberg“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB i. V. m. § 16 BauGB, die Vorberatung fand in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtplanung und Mobilität am 26.02.2025 statt. Die Veränderungssperre gilt ab ihrer Bekanntmachung für 2 Jahre.

### **2 Bestandsbeschreibung**

#### **2.1 Lage und Ausstattung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Zentralortes Würselen. Nördlich liegt die Wohnbebauung der Mildred-Scheel-Straße und die Grünfläche mit Spielplatz an der Straße Auf dem Tropfenbruch, westlich schließt die Misch- und Wohnbebauung an der Bert-Brecht-Straße und dem Heinrich-Böll-Weg an sowie Ackerflächen zwischen den Straßen Am Alten Kaninsberg und Hauptstraße. Südlich wird das Plangebiet durch die Hauptstraße begrenzt, östlich durch die Oppener Straße.

Das Plangebiet ist eine Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen und ist unter anderem durch das Zentrallager eines Süßwarenherstellers, durch zwei Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel (zwei Lebensmitteldiscounter), einen Getränkemarkt, einen Einzelhandel für Tierbedarf, einen Elektrofachhandel sowie durch ein Bürogebäude und mehrere Wohnhäuser bebaut. In einem der Wohnhäuser befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Süßwarengeschäft sowie ein Lebensmittelmarkt.

## 2.2 Bisheriges Planungsrecht

Für Teilflächen des Plangebiets wurde 2019 ein Bebauungsplan (Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“) bekanntgemacht, der durch das OVG Münster 2024 als unwirksam eingestuft wurde (OVG Münster 7 A 794/22 und 7 A 828/22). Der Bebauungsplan 216 hatte als Art der Nutzung Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt. Neben anderen Zielen sollte durch die Gebietsfestsetzungen die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 216 war nicht deckungsgleich mit dem jetzigen Plangebiet: Für den B-Plan 241 wird auch die Fläche des Zentrallagers des Süßwarenhersteller einbezogen.

Das Plangebiet umfasst damit folgende Grundstücke:

Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
Flur 3, Gemarkung Würselen		
1390	Industrie- und Gewerbefläche / Handel	6.974
1391	Industrie- und Gewerbefläche / Lagerplatz	4.370
896 teilw.	Weg / Straßenverkehr / Verkehrsbegleitfläche / Straße	1.100
Flur 4, Gemarkung Broichweiden		
176	Wohnbaufläche	1.214
234	Wohnbaufläche	725
235	Wohnbaufläche	584
282	Industrie- und Gewerbefläche / Handel Fläche besonderer funktionaler Prägung / Parken	14.927
283 (teilw.)	Landwirtschaft / Ackerland Industrie- und Gewerbefläche / Lagerplatz	40.979
Flur 14, Gemarkung Würselen		
663	Industrie –und Gewerbefläche / Handel	3.487
1118	Industrie- und Gewerbefläche / Handel und Dienstleistung	11.578
918	Industrie- und Gewerbefläche / Handel und Dienstleistungen	2.049
1035 (teilw.)	Weg / Straßenverkehr / Verkehrsbegleitfläche / Straße	1.900
Summe m <sup>2</sup>		<b>89.887</b>
Summe ha		<b>8,9 ha</b>

## 2.3 Landesentwicklungsplan



Abbildung 1: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Landesentwicklungsplans mit Einzeichnung des Plangebiets

Der Landesentwicklungsplan zeigt für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung „Siedlungsraum“.

## 2.4 Regionalplan

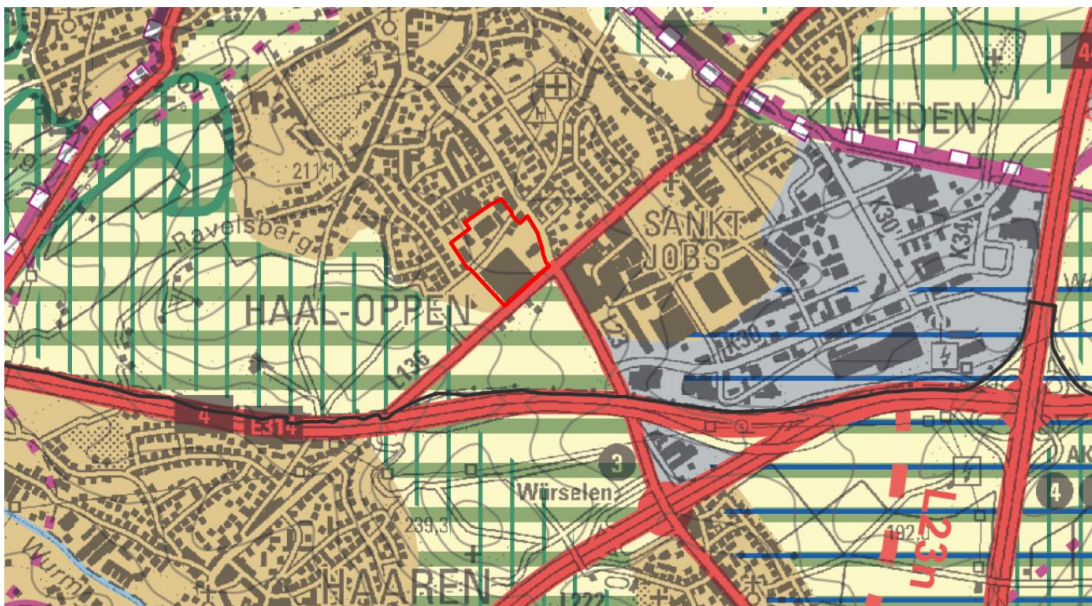


Abbildung 2: Auszug aus dem geltenden Regionalplan mit Einzeichnung des Plangebiets

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln zeigt für das Plangebiet ASB - Allgemeinen Siedlungsbereich.

## 2.5 Flächennutzungsplan

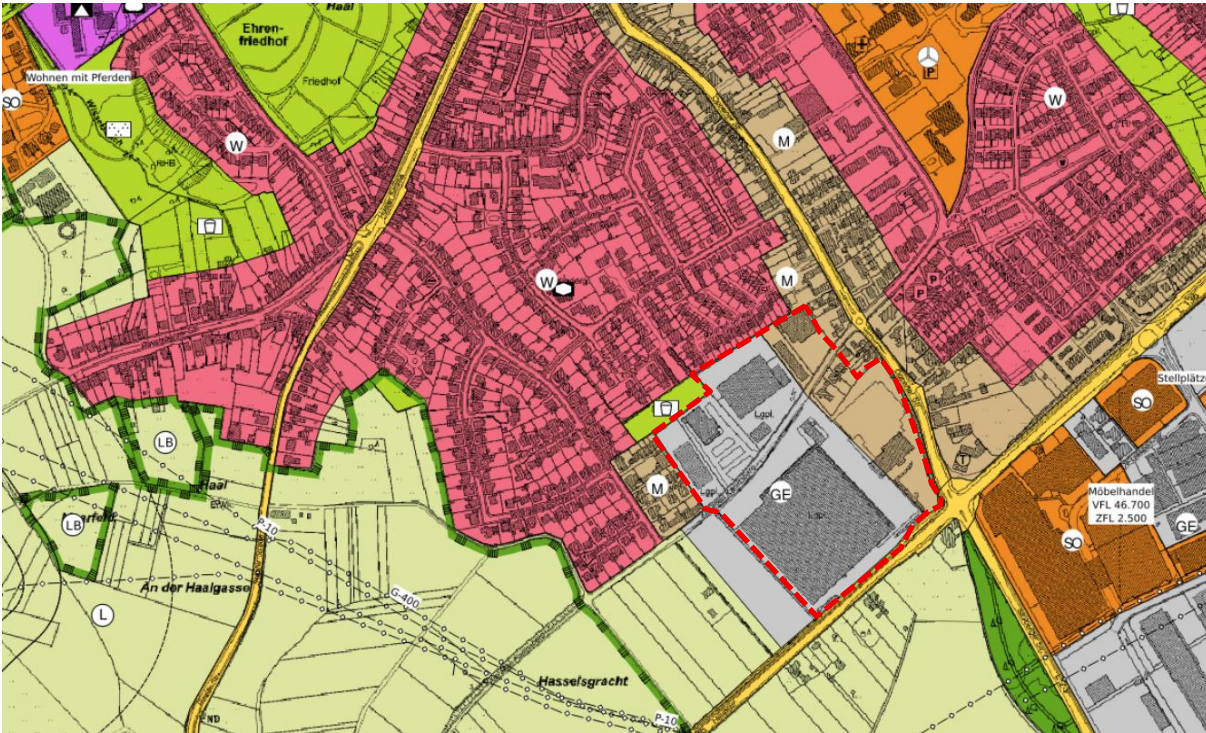


Abbildung 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Einzeichnung des Plangebiets

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet sowohl gemischte Bauflächen als auch gewerbliche Bauflächen dar.

## 2.6 Planungsrechtliche Einordnung

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der bestehenden Nutzungsstruktur durch Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe. Die Wohngebäude am östlichen Rand (Am Alten Kaninsberg 1 - 3) liegen zur Erschließung hin vorgelagert vor einem Einzelhandelsbetrieb und werden deshalb ebenfalls in das Plangebiet einbezogen.

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist danach dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Die bestehende Nutzung innerhalb des Plangebietes führt zu einer Gemengelage aus Produktion, Lagerung, Großhandel, Dienstleistung, Einzelhandel und auch Wohnen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter. Einer der beiden Discounter wurde als Lebensmitteldiscounter genehmigt, der andere wurde als Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel genehmigt. Beide Genehmigungen wurde für nicht großflächige Betriebe erteilt. Faktisch sind beide heute jedoch großflächig, da sie jeweils Verkaufsflächen von knapp über 800 m<sup>2</sup> aufweisen. Für den Lebensmitteldiscounter in der in der Planzeichnung vorgesehenen Teilfläche A liegt ein Bauantrag für einen großflächigen Ausbau (Verkaufsfläche ca. 1.250 m<sup>2</sup>) vor, eine entsprechende Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel in der Teilfläche D wurde der Bauantrag für einen Neubau mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestellt.

### **3 Ziele und Zwecke der Planänderung**

Der jetzt aufzustellende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Die Regelung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um den Bestand und die Entwicklung des Hauptzentrums und der Nahversorgungszentren der Stadt Würselen zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Einzelhandel dahingehend gesteuert, dass Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet im Grundsatz nicht zulässig sind, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Gleichzeitig werden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe als weiterhin zulässig festgesetzt.

### **4 Begründung der Festsetzungen**

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt als derartiger sektoraler Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (bezogen auf die Würselener Liste aus dem Zentrenkonzept der Stadt Würselen, 2016, siehe Anlage). Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, richtet sich auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Das Zentrenkonzept der Stadt Würselen (GMA 2016) hat für das Stadtgebiet ein Hauptzentrum Innenstadt und zwei Nahversorgungszentren (Bardenberg und Broichweiden) beschrieben und festgelegt. Die Versorgungsbereiche wurden durch Ratsbeschluss vom 11.07.2017 und Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 21.03.2018 bestätigt. Diese Standorte sind im planungsrechtlichen Sinn zu schützende zentrale Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet umfasst unter anderem die bestehenden Einzelhandelsstandorte des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsgebietes Am Alten Kaninsberg. Genehmigter Einzelhandel im Plangebiet besteht derzeit aus zwei Lebensmitteldiscountern, einem nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt, einem Einzelhandel für Tierbedarf und einem kleinen Süßwarengeschäft.

Der Standort Am Alten Kaninsberg liegt sowohl für Fußgänger als auch für den motorisierten Verkehr günstig. 2016 (Grundlage des Zentrenkonzeptes) lebten innerhalb eines Radius von ca. 700 m rd. 4.000 Menschen, in einem Radius von 1.000 m ca. 7.100 Menschen, damit ist der Standort fußläufig gut gelegen und dient der Versorgung der umliegend lebenden Bevölkerung.

Schon bei Aufstellung des Zentrenkonzeptes 2016 war der Vergrößerungswunsch der beiden Discounter bekannt. Daher befasst sich ein Kapitel des Zentrenkonzeptes mit den Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben. Bei einer Vergrößerung beider Discounter auf jeweils 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde eine Umsatzverteilung von ca. 6% bei Nahrungs- und Genussmitteln prognostiziert. Insbesondere sind davon Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Broichweiden betroffen, für die Umsatzverluste von 14-15 % des relevanten Umsatzes (Nahrungs- und Genussmittel) prognostiziert werden. Für den Ergänzungsgebiet Recker Park wird ein Verlust von

13 % prognostiziert. Das Zentrenkonzept trifft keine Aussagen über Auswirkungen auf den Versorgungsbereich Aachen-Haaren, wegen der räumlichen Nähe sind aber auch hier Auswirkungen zu erwarten.

Hieraus leitet sich das städtebauliche Erfordernis ab, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zukünftig restriktiv zu steuern. Für zentrenrelevante Nutzungen gilt dies ebenfalls, da diese in besonderem Maße die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums und dessen Attraktivität bestimmen.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) regelt unter dem Punkt 6.5 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel. „Ziele“ sind verbindliche Vorgaben, die auf kommunaler Ebene keiner Abwägung unterliegen, „Grundsätze“ beinhalten dagegen Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Unter Ziel 6.5-2 ist festgelegt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt (FNP) und festgesetzt (B-Plan) werden dürfen. Dieses Ziel unterliegt keiner Abwägungsentscheidung. Die Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe kann in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

Das städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) der Städteregion Aachen bezieht sich bei der Zielsetzung auf die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW. Insofern entspricht die Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes auch den Zielen des STRIKT.

#### Städtische Zielsetzungen

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet, unabhängig von der Verkaufsflächengröße, hat zum Ziel, sowohl großflächige als auch kleinflächige Betriebe an den Standorten des Hauptzentrums und der beiden Nahversorgungszentren im Bestand zu schützen und entsprechende Neuansiedlungen dorthin zu verweisen.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Dies gilt insbesondere für die Betriebe in Immobilien, die in ihrer Gestaltung ausdrücklich Einzelhandelsimmobilien sind und für andere Nutzungen nur schlecht geeignet sind. Bei sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 (2a) BauGB gibt es keine Ermächtigungsgrundlage für bestandsschützende Festsetzungen, wie beispielsweise eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

Daher wird für die Teilflächen A, B, C und D eine Rückausnahme festgesetzt, die den Bestand des vorhandenen Einzelhandels sichert:

Teilfläche A wird auf der Grundlage des Bauantrags zum Umbau des bestehenden Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Beantragt ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde positiv beschieden, so dass von einem großflächigen Betrieb im Bestand ausgegangen werden muss.

Die Fläche umschließt das Bestandsgebäude einschließlich der im Bauantrag eingetragenen Erweiterungsflächen. Der im Plan vorgesehene Umgriff der Teilfläche A umfasst das gesamte geplante Gebäude und ermöglicht innerhalb des Gebäudes gegebenenfalls auch weitere Vergrößerungen der Verkaufsfläche.

In Anbetracht der benötigten Lagerflächen, Sozialräume etc. ist aber keine mehr als geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche mehr zu erwarten. Völlig verhindern lassen sich weitere

Vergrößerungen der Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplans nicht, da konkrete Verkaufsflächengrößen im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht festgesetzt werden können.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung sind entsprechend der erteilten Baugenehmigung Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel zulässig.

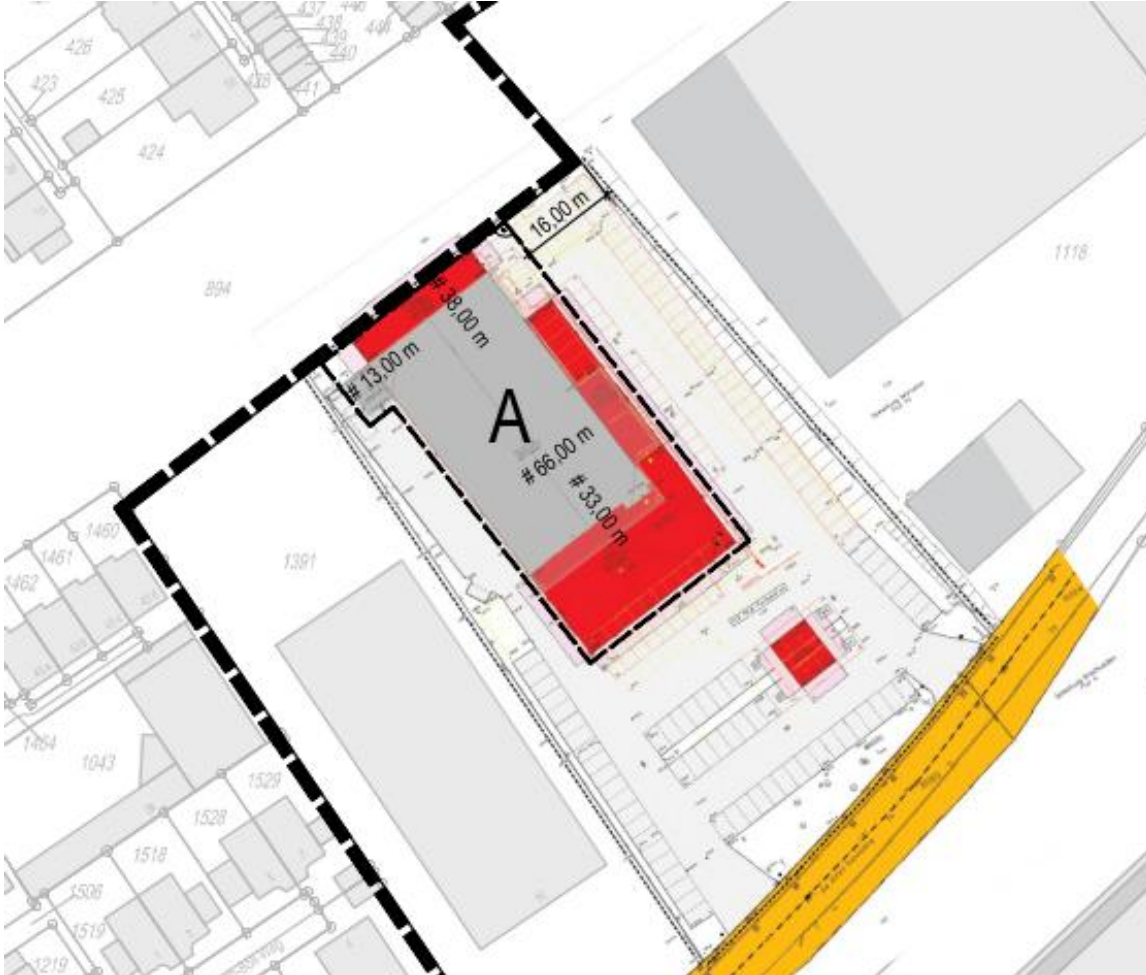


Abbildung 4: Festlegung der Teilfläche A auf der Grundlage des Bauantrages

Teilfläche B umschließt das Gebäude, in dem sich im Erdgeschoss sowohl der Lebensmittelmarkt als auch das Süßwarengeschäft befinden. Der Lebensmittelmarkt und das Süßwarengeschäft sind nicht großflächig (das Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>). Daher ist innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche Einzelhandel mit Lebensmitteln mit nicht großflächiger Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt.

Teilfläche C umschließt das Gebäude des Getränkemarktes und des Tiernahrungseinzelhandels. Von den beiden Betrieben ist ausschließlich der Getränkemarkt relevant, da Getränke zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen. Tierfutter ist auf der Sortimentsliste nicht als zentren- oder nahversorgungsrelevant aufgeführt. Der Getränkemarkt hat eine Verkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup>. Daher werden innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Fläche Getränkemarkte mit nicht großflächiger Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt.

Teilfläche D wird auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigung zum Umbau des Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Beantragt ist ein Lebensmitteldiscounter mit weniger als 800

m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb der mit „D“ gekennzeichneten Fläche werden daher Lebensmittel-discounter mit einer nicht großflächigen Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt. Eine Vergrößerung in die Großflächigkeit wird mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung und die Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot nach Ziel 6.5-2 LEP NRW) nicht ermöglicht.

Die Betriebsform des Lebensmitteldiscounters wird wie folgt definiert:

Ein Lebensmitteldiscounter ist eine Einzelhandelsbetriebsform, die ein begrenztes Sortiment - primär Artikel des täglichen Bedarfs - dauerhaft zu sehr niedrigen Preisen anbietet. Typisch sind hohe Regalumschlagshäufigkeit, Selbstbedienung, geringe Personalintensität, einfache Warenpräsentation (oft im Karton) und ein hoher Anteil an Eigenmarken. Bekannte Beispiele sind Aldi Süd, Aldi Nord, Lidl oder Netto.

Hauptmerkmale und Konzepte:

- Preisstrategie: Dauerhaft niedrige Preise (Discount), oft durch Verzicht auf aufwendige Werbung und Präsentation.
- Sortiment: Konzentration auf wenige, aber meistverkaufte Artikel (Schnelldreher), meist 1.000 bis 3.500 Produkte.
- Eigenmarken: Ein starker Fokus liegt auf exklusiven Eigenmarken statt Markenprodukten.
- Kosteneffizienz: Standardisierte Filialen, effiziente Logistik und geringer Personalaufwand.
- Non-Food: Ergänzung des Sortiments durch wechselnde Aktionsware (Non-Food-Anteil ca. 10–13%)



Abbildung 5: Festlegung der Teilfläche D auf der Grundlage der Baugenehmigung

Der Umstand, dass mit Blick auf die Bestandssituation die verfolgte städtebauliche Zielsetzung bezogen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht ohne Einschränkungen umgesetzt werden kann, wird mit Blick auf die in der Abwägung zu berücksichtigenden Interessen der Eigentümer und Betreiber hingenommen.

Weitere Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nach Inkrafttreten des B-Plans ausgeschlossen.

## **5 Umweltbelange**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange nicht betroffen.