



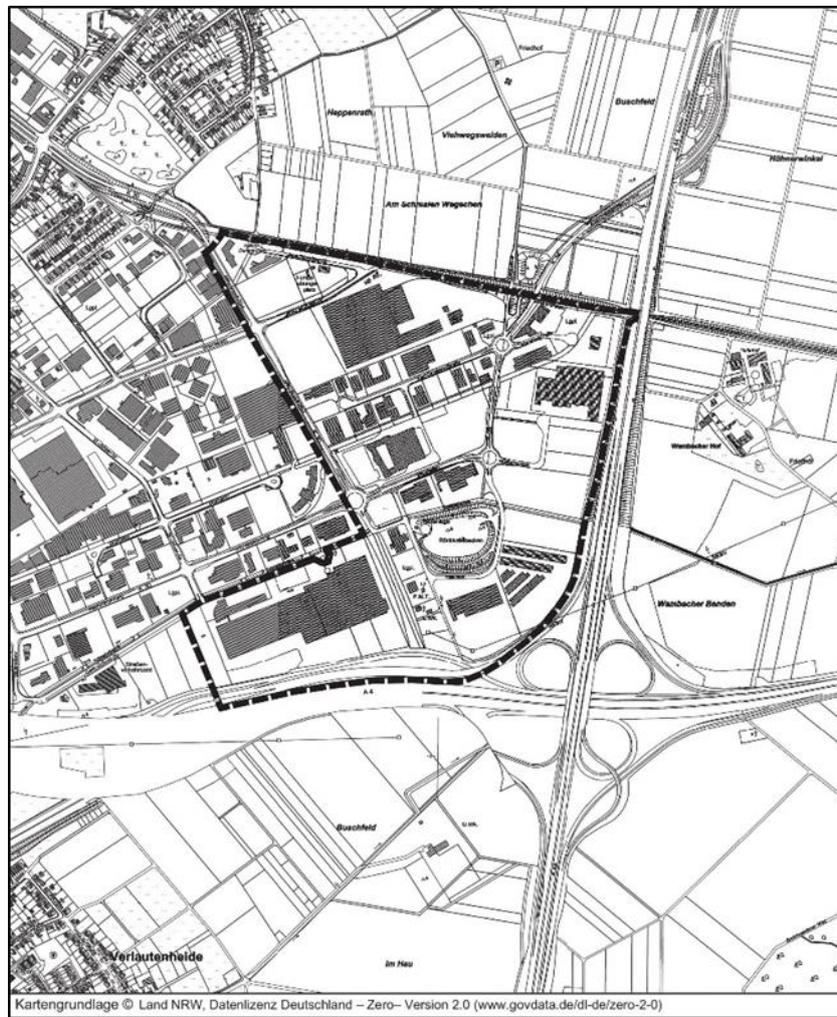
STADT WÜRSELEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 240

Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Ost

Vorentwurf



Stand: Juni 2025

INHALT

1. Anlass der Planung und Verfahren	4
1.1 <i>Anlass der Planung</i>	4
1.2 <i>Planverfahren</i>	5
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 <i>Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets</i>	5
2.2 <i>Bestand</i>	6
2.2.1 <i>Nutzungen</i>	6
2.2.2 <i>Bebauung</i>	8
2.2.3 <i>Verkehrliche Erschließung</i>	8
2.2.4 <i>Technische Infrastruktur</i>	9
2.2.5 <i>Freiraum</i>	10
2.2.6 <i>Umgebung</i>	10
3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation	10
3.1 <i>Landesentwicklungsplan</i>	10
3.1.1 <i>Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen</i>	11
3.1.2 <i>Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel</i>	11
3.2 <i>Regionalplan</i>	13
3.3 <i>Flächennutzungsplan</i>	14
3.4 <i>Bebauungsplan</i>	15
3.5 <i>Landschaftsplan</i>	17
3.6 <i>Sonstige Planungskonzepte</i>	17
3.6.1 <i>Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen</i>	17
3.6.2 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzepte</i>	17
4. Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	20
4.1 <i>Planungsziel</i>	20
4.2 <i>Städtebauliche Planungen</i>	21
4.3 <i>Wesentliche Auswirkungen</i>	22
5. Planinhalte - Textliche Festsetzungen	24
5.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	24
5.1.1 <i>Gewerbegebiete</i>	24
5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	27
5.2.1 <i>Grundflächenzahl</i>	27
5.2.2 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	27
5.2.3 <i>Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen</i>	28
5.3 <i>Bauweise</i>	29
5.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	29
5.5 <i>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</i>	30

5.6	Verkehrsflächen	30
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen	31
5.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	32
5.9	Grünflächen	32
5.10	Wasserflächen	32
5.11	Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen	32
5.12	Leitungsrechte	33
5.13	Photovoltaik-Anlagen auf Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports)	34
5.14	Lärmschutzmaßnahmen	35
5.15	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
5.15.1	Baumpflanzungen in Gewerbegebieten	35
5.15.2	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
5.15.3	Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen	36
5.15.4	Begrünung von Dachflächen	36
5.15.5	Pflanzliste für Bäume (Pflanzliste A)	37
5.15.6	Pflanzliste für freiwachsende Hecken (Pflanzliste B)	37
5.15.7	Pflanzliste für Schnitthecken (Pflanzliste C)	38
5.16	Örtliche Bauvorschriften	38
5.16.1	Werbeanlagen	38
5.16.2	Einfriedungen	39
6.	Nachrichtliche Übernahmen	39
7.	Bodendenkmalschutz.....	40
8.	Ver- und Entsorgung	40
9.	Altlasten	41
10.	Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)	42
Anhang	43

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 Nr. 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 Nr. 143 beschlossen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 234 und 240 zusammen überlagern den östlichen Bereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 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 Nr. 240 aktualisiert werden. Zugleich wird eine Optimierung der zulässigen Grundstücksausnutzung angestrebt, indem die zulässigen maximalen Gesamtgebäudehöhen angepasst werden. Auch die Vorgaben für die Ausstattung mit Solaranlagen werden konkretisiert. Des Weiteren sollen die Grundstückszufahrtbereiche für LKW optimiert werden.

Ein weiterer Anlass der Planaufstellung betrifft Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes nördlich der Mitterandstraße. Damit die geplante Ausweitung seiner Produktion umgesetzt werden kann, soll die Verkehrsfläche der Mitterandstraße 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 Nr. 240 »Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Ost« aufzustellen. Das Verfahren soll nach § 2 BauGB einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden.

Als nächster Verfahrensschritt steht 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 an.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 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 stillgelegte 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,
- die Carlo-Schmid-Straße (Südgrenzen der Flurstücke 622, 875 und 895) und den Willy-Brandt-Ring (Ostgrenzen der Flurstücke 475, 476, 601, 602, 698, 830, 831, 863, 864, 872, 1072 und 1074) im Westen.

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

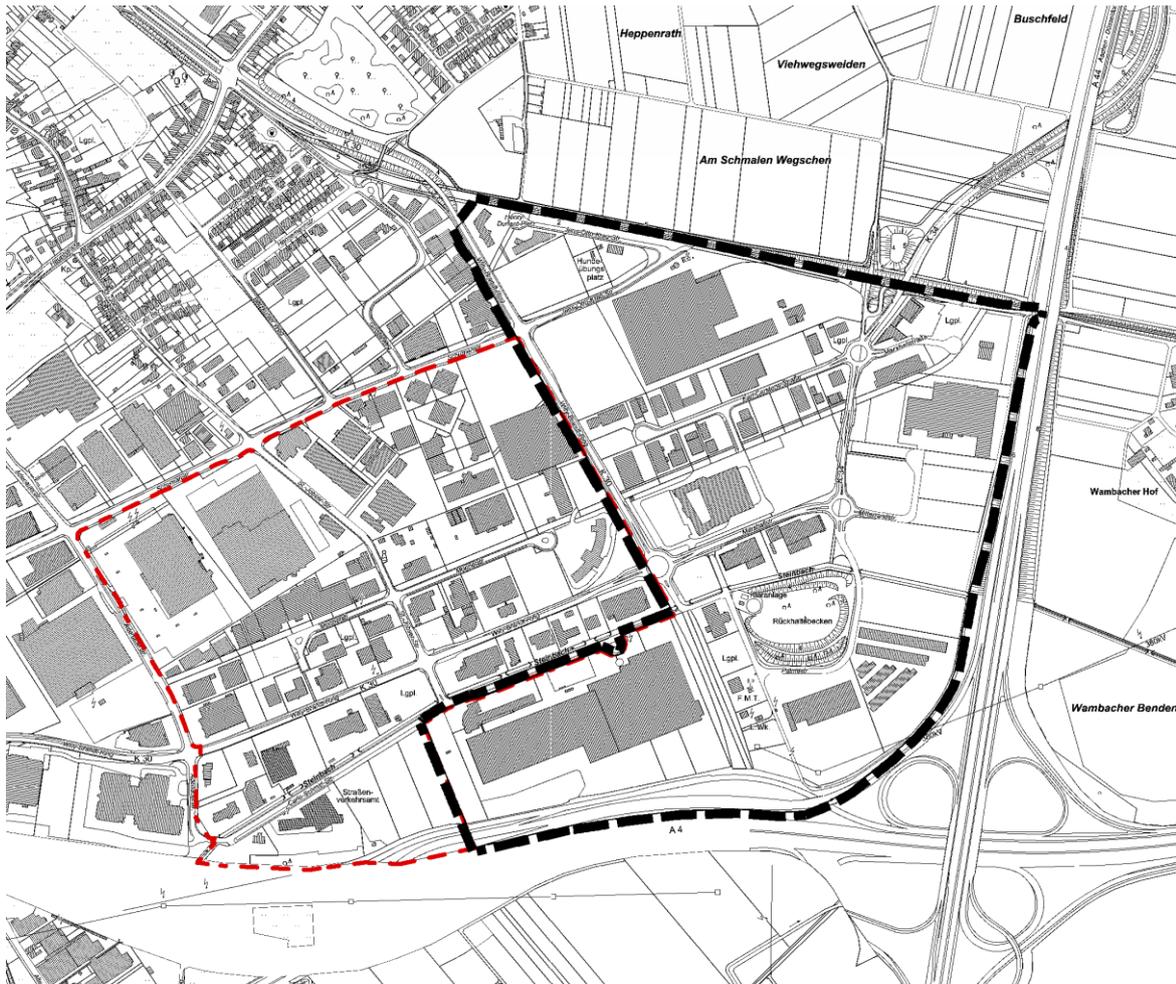


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 240 (in schwarz, mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 234 in rot)

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

2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst den östlichen Bereich des Gewerbegebietes »Aachener Kreuz«, des größten Gewerbegebietes in Würselen mit überörtlicher Bedeutung und zahlreichen Arbeitsplätzen. Das gesamte Gewerbegebiet umfasst eine Größe von rd. 165 ha, von denen rd. 59,5 ha innerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereiches fallen.

2.2.1 Nutzungen

Eine Erfassung der bestehenden Nutzungen wurde im ersten Halbjahr 2024 durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 240 befinden sich überwiegend typische Gewerbenutzungen. Das Plangebiet mit der günstigen 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.



Gewerbe	Einzelhandel	Sonstige Nutzungen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Produzierendes Gewerbe ■ Sonstiges Gewerbe (inkl. Logistik, KFZ) ■ Dienstleistungen/Büros ■ Großhandel ▨ Potenzialflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ zentrenrelevanter EZH/ Nahversorgung ■ nicht zentrenrelevanter EZH ● Randsortimente mit zentrenrelevantem EZH (nicht abschließend) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Freizeit/Gastro/Erholung/Sport ■ Mischnutzung ■ Wohnen
		Freiflächen
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Verkehrsfläche/(Stell-)Plätze ■ Grünflächen/Landwirtschaft ■ Gehölze/Wald ■ Gewässer

(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 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 E314 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, 1988, 1250, 1271, 1273, 1275). Ergänzend verfügen einzelne Betriebe über noch unbebaute Erweiterungsflächen, insbesondere im westlichen Bereich rund um die Mitterandstraße (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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen, hauptsächlich über den Willy-Brandt-Ring (Kreisstraße K30) und die Marshallstraße (Kreisstraße K34). Die weiteren Bestandsstraßen sind die Jens-Otto-Krag-Straße, Karl-Carstens-Straße, Adolf-Lengersdorf-Straße,

Mitterrandstraße, Carlo-Schmid-Straße und Palmestraße. 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.

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.

Die nordöstlich noch verbliebenen Bahngleise in Richtung Stolberg sind seit 2004 nicht mehr in Betrieb. Auch für den Güterverkehr besteht kein Schienenanschluss.

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 Entsorgungnetz. 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 oberirdischen Hochspannungsleitungen. 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.

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 begrünten Kreisverkehre (Willy-Brandt-Ring/ Marshallstraße/ Palmestraße, Marshallstraße/ Mitterandstraße/ 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: Leitbild »flächensparende Siedlungsentwicklung« / Flächensparende Siedlungsentwicklung (5-Hektar-Grundsatz)

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

6.3-1 Ziel: Flächenangebot

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

Die vorhandenen Gewerbegebiete sichern bereits im Bestand ein Flächenangebot für Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Festsetzung 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: Beeinträchtigungsverbot

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, bisher der geltende Gebietsentwicklungsplan von 2003, wird derzeit bis voraussichtlich 2025 neu aufgestellt. Der vorliegende Regionalplanentwurf hat den Stand von September 2024. Das Stadtgebiet von Würselen wird im Teilabschnitt Städte-region 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.

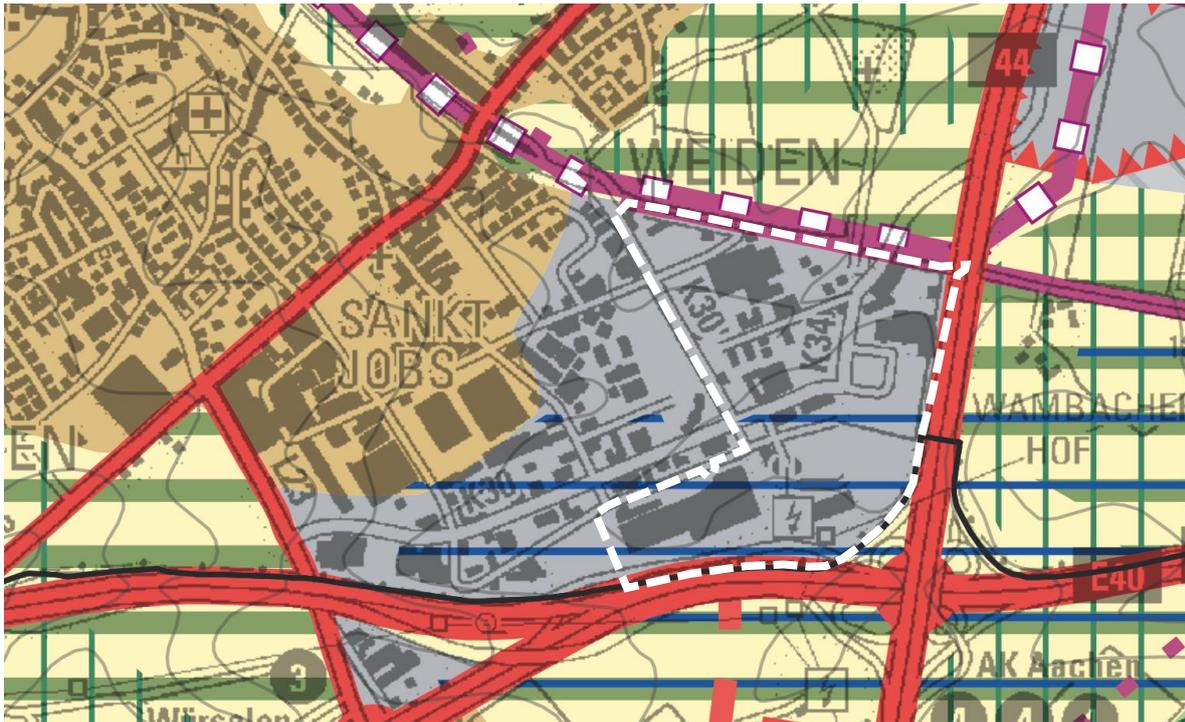


Abbildung 3: Regionalplan Köln, Blatt 08 - Entwurf (Stand: September 2024)

Bezirksregierung Köln – Dezernat 32, Land NRW (2024), Datenlizenz Deutschland – Zero– Version 2.0

Der Entwurf des Regionalplans von September 2024 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 Nebenzentren in Bardenberg und Broichweiden.

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

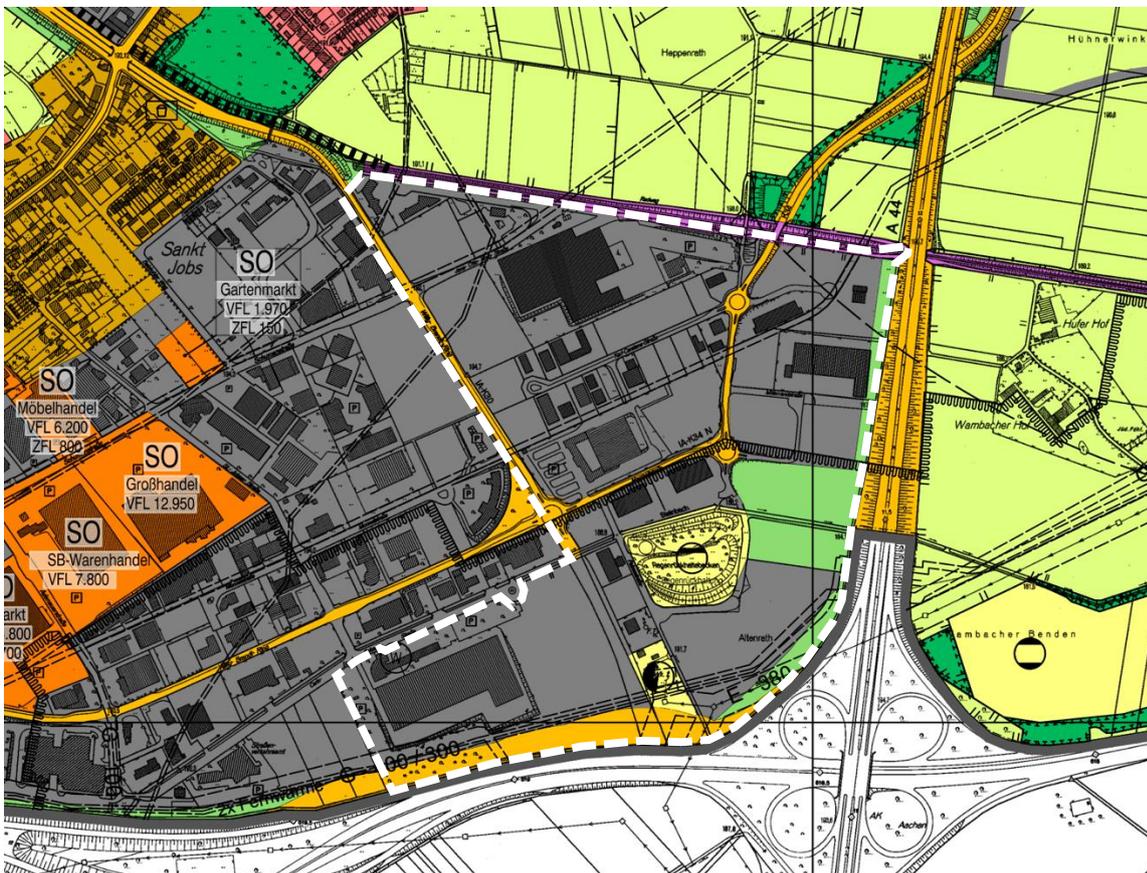


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen

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 Nr. 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 / Mitterandstraße inklusive der vollständigen Mitterandstraße 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 Nr. 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 Würselener Liste aus der Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses für Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 zusammengestellt wurden. Seitdem wurde die Würselener 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, Mitterandstraße 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. Erstens sind die Einzelhandelsnutzungen 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. Zweitens besteht ein Anpassungsbedarf der Festsetzungen zur Begrünung an aktuelle Umweltstandards. Drittens wird mit dem bisherigen Planungsrecht noch keine ausreichend effiziente Flächennutzung gesichert. Viertens steht die bisherige Festsetzung der Mitterandstraße den aktuellen Erweiterungsabsichten des nördlich angrenzenden Betriebes entgegen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 234 werden der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143, 2. Änderung, der innerhalb des Geltungsbereiches des 234 liegt, die 12. und 13. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 143 sowie der Teilbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143, der innerhalb des Geltungsbereiches des 234 liegt, aufgehoben.

3.5 Landschaftsplan

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

3.6 Sonstige Planungskonzepte

3.6.1 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

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

3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Zentrenkonzept für die Stadt Würselen

Im Jahr 2016 wurde ein Zentrenkonzept für die Stadt Würselen erstellt (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Jedoch wurde das Konzept nicht von der Bezirksregierung genehmigt, lediglich die darin festgelegten drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Entsprechend wurden auch nur die zentralen Versorgungsbereiche vom Rat der Stadt Würselen 2017 beschlossen, nicht das Zentrenkonzept. Die Gründe gegen die damalige Genehmigung betreffen nicht die in Rede stehende Planung, sondern bezogen sich überwiegend auf nicht nachvollziehbare Aussagen (u.a. die Prognose der Kaufkraftbewegungen) bezüglich einer Erweiterung von zwei Discounter-Märkten (Am Alten Kaninsberg in 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 m² Gesamtverkaufsfläche. Für diese Vorhaben wird aufgeschlüsselt, unter welchen Bedingungen ein regionaler Konsens auf städteregionaler Ebene zu erwarten ist. Sowohl die Zulässigkeit der Vorhaben je nach Standort (zentraler Versorgungsbereich, allgemeiner Siedlungsbereich etc.) als auch die Einordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz bzw. Nahversorgungsrelevanz ist stark an den Zielen des LEP NRW 2017 orientiert. Folgende Prüfschemen für die Konsensfähigkeit werden vorgegeben.

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

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums
- Keine erheblichen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung
- Ausnahmsweise Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, sofern das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung dient

Voraussetzungen zur Konsensfähigkeit für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:

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

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

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

Grundsätzlich wurde die Einordnung des Plangebietes bezüglich potenzieller Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits im Zusammenhang mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vorgenommen (vgl. Kap. 3.1.2). Darüber hinaus bedeuten die Vorgaben des STRIKT für das Plangebiet die folgenden Schlussfolgerungen, welche im Bebauungsplan berücksichtigt

werden. Das STRIKT kann 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 bedeutender Wirtschaftsstandort. Nachdem das Verfahren zur Aufstellung des westlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes 234 im Jahr 2022 begonnen hat, wird nun 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 Nr. 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 sollen die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels aktualisiert werden, 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 Gewerbebestandort 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 Gewerbebestandes 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 Geltungsbereich 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 verbliebenden 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, wird derzeit eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbereitet. 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 gelten neue Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie-Modulen. Insbesondere gelten die Vorgaben der Bauordnung, welche seit dem 06.06.2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert werden: Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) sind gemäß § 42a BauO NRW auf neu errichteten Dachflächen sowie gemäß § 48 Abs. 1a BauO NRW bei Errichtung einer Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge von Nichtwohngebäuden zu errichten. Darüber hinausgehend wird festgesetzt, dass auch geeignete Dachflächen von neu errichteten Nebenanlagen

und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Dachbegrünungen sowie die Stärkung des Ausbaus von Solaranlagen sind Bestandteile von Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes (vgl. Kap. 4.1).

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 der Gewerbegebiete 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 Begrüfungsfestsetzungen 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.

Für die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden und bei der Errichtung von Stellplatzanlagen mit über 35 Stellplätzen für Nichtwohngebäude gilt inzwischen gemäß Bauordnung NRW unabhängig von der Bauleitplanung eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen. Darauf wird in diesem Bebauungsplan verwiesen und darüber hinaus die Kombination mit Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Da die Pflicht für Solaranlagen der Stellplatzanlagen auch bereits mit den festgesetzten Baumpflanzungen als erfüllt gilt, wird zusätzlich eine Festsetzung zur Ausstattung geeigneter Dachflächen von Nebenanlagen sowie 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*innen 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.

Teilaufhebung des bestehenden Planungsrechts

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 234 werden der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143, 2. Änderung, die 12. und 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 sowie der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 143, 18. Änderung aufgehoben.

Sonstiges

Die gesamten planbedingten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorliegen.

5. Planinhalte - Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete

Zur Sicherung der Funktion des Gewerbegebietes werden als zulässige Art der baulichen Nutzung für alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete festgesetzt. Die künftigen, festgesetzten Gewerbegebiete umfassen die bisher festgesetzten, bestehenden Gewerbegebiete ergänzt um die Fläche der Mitterandstraße, 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).

- Zulässige Sortimente von Einzelhandelsbetrieben:

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

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten keine Einzelhandelsbetriebe zulässig, von denen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit dem Verkauf an letzte Verbraucher werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Grund dafür ist die landesplanerische Vorgabe für Gebiete außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zum Schutz der Stadt- und Stadtteilzentren sowie insbesondere der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche. Konkret relevant ist das Ziel 6.5-2 des LEP NRW, nach dem Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden sollen. Der Ausschluss folgt zugleich den Vorgaben des städteregionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT.

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

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

- Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben:

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

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

Als Bestandteil der Prüfung der Zulässigkeit von Betrieben durch die Bauaufsicht empfiehlt sich, einen maximalen Anteil der Verkaufsflächen an den Betriebsflächen des gesamten Betriebes zu definieren, der nicht überschritten werden sollte. So kann etwa bei einer Verkaufsfläche von unter 20 % der genehmigten Geschossfläche von einer Unterordnung ausgegangen werden. Zusätzlich kann im Rahmen der Genehmigung auch eine Deckelung der maximal zulässigen Verkaufsfläche insgesamt geprüft werden.

Dabei kann angenommen werden, dass Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren und Nahversorgungslagen haben können und somit ausgeschlossen werden sollten. 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 zulässiger schutzwürdiger Nutzungen in und um das Plangebiet wie der Betriebswohnungen sowie der Büro- und Verwaltungsbetriebe sichergestellt werden.

- Vergnügungsstätten:

Außerdem werden zukünftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um den Gesamtstandort vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hintergrund für den Ausschluss von Vergnügungsstät-

ten 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 Außenwirkung 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, Striptease-Lokale und Peep-Shows, da von ihnen entsprechende Niveauabsenkungen ausgehen können.

Gliederung der Gewerbegebiete

Die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes wird wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in erster Linie über nutzungsbezogene Gliederungen der Gewerbegebiete erfüllt. Diese Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird über die Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007 – erreicht.

Hiermit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der nördlich liegenden Mischgebiete beeinträchtigt wird. Die Fortführung der bestehenden Gliederung stellt demnach keine neue Einschränkung ein, sondern sichert bestehende Lösungen für Schutzansprüche wie den Schallschutz durch die vorgeschriebenen Abstände.

Die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE 1 entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den Gewerbegebieten GE 2 des Bebauungsplans Nr. 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 festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 (GE 2.1 und GE 2.2) entsprechen bezüglich den zulässigen Abstandsklassen den bisherigen Gewerbegebieten GE 3 des Bebauungsplans Nr. 143 und die festgesetzten Gewerbegebiete 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 der Gewerbegebiete nach Abstandsklassen hinaus werden die Gewerbegebiete bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Gewerbegebiete 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 je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 19 Abs. 3 BauNVO definiert dabei näher, welche Flächen maßgebend sind. Der Wert gibt dabei an, wie viel vom Hundert der jeweiligen Grundstücksflächen der Gewerbegebiete jeweils überbaut werden dürfen. Die Festsetzung stellt ein wesentliches Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades dar. Der übrige Anteil der jeweiligen Grundstücksflächen ist zu begrünen, damit ein gewisser ökologischer Ausgleich für die bauliche Dichte auf jeder Grundstücksfläche gesichert wird.

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

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 Gewerbegebiete 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 Gewerbegebiete 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 Nr. 234 »Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring« entspricht.

GE 3.2 und GE 3.3

In den an die Autobahn A4 grenzenden Baugebieten - den Gewerbegebieten 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 Mindesthöhe der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gerichteten Fassadenbereiche wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf 8,5 m festgesetzt, damit eine effiziente Flächennutzung erzielt wird. Dies gilt nicht für die zu den Bundesautobahnen gerichteten Fassaden. Im Sinne des Ziels einer sparsamen Flächeninanspruchnahme (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll erreicht werden, dass nach Möglichkeit mindestens im vorderen Bereich der Grundstücke mehrere Geschosse vorgesehen werden. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass die Grundstücksflächen nicht ausschließlich für mindergenutzte Flächen wie etwa reine, eingeschossige Lagerflächen oder -hallen genutzt werden oder lediglich Container aufgestellt werden. Stattdessen werden die Flächen für wertige Nutzungen wie Produktion, nichtzentrenrelevanter Fachhandel, öffentliche Betriebe, Handwerk, Büro- oder Verwaltungsgebäude oder eine Kombination mehrerer solcher Nutzungen vorgehalten. So wird entlang der öffentlichen Straßen eine städtebauliche Dichte gesichert. Für die Errichtung von Anlagen zur Speicherung und Produktion erneuerbarer Energien (Anlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) wie Batteriespeicher wird auf diese Vorgabe verzichtet, da für solche Anlagen die Vorgabe einer Mindesthöhe eine technische Hürde darstellen würde.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet, damit diese bestmöglich ausgerichtet werden können und deren Errichtung nicht durch Genehmigungsaufgaben bezüglich der Höhe erschwert werden.

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

5.2.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die untergeordneten Bauteile kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Diese untergeordneten Bauteile 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 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 das südwestliche Gewerbegebiet GE 3.3. Dort ist entsprechend der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 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 Nr. 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 Mitterandstraße innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Beachtung der geltenden Nebenbestimmungen eine Ausnahme vom fernstraßenrechtlichen Anbauverbot erteilt.

Neu festgesetzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes 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 des Gewerbegebietes GE 3.3 insgesamt unverändert.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird im Vergleich zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 eine geringfügige Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Da das Flurstück 1211 (Fläche rd. 60 m²) 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 der Gewerbegebiete, d.h. auf der straßenabgewandten Seite, Zäune errichtet werden.

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

5.6 Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung übernommen. Die Straßen sind im Bestand bereits vollständig ausgebaut.

Geändert wird die bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Mitterandstraße, welche nun aufgrund von Erweiterungsbedarfen der ansässigen Firma als Teil des Gewerbegebietes

umgewidmet wird. Folglich kann die Mitterandstraße 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 Marhallstraße/ 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 der Gewerbegebiete an die Verkehrsflächen wird mit der Festsetzung gesichert, dass für jedes Grundstück eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in der erforderlichen Breite gemäß der »Richtlinie der Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf« der FGSV in der aktuellen Fassung zulässig ist. Somit müssen 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 Grünstreifen als auch nicht erforderliche Beeinträchtigungen des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum verhindert.

Überörtliche Straßenverkehrsfläche (Autobahn)

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

5.7 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 143, 2. Änderung übernommen bzw. entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 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 Nr. 143, 2. und 18. Änderung bestand das Leitungsrecht zu Gunsten der RWE-Energie AG (Hochspannungsleitungen), Ruhrgas AG bzw. PLE, Thyssengas AG bzw. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, TENP GmbH, Wingas GmbH (Gasfernleitungen) und RWE Rheinbraun AG bzw. RWE Energie (Fernwärmeleitung).

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Die vorhandenen Leitungen werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt. Die genaue Lage der ober- und unterirdisch verlaufenden Leitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

5.13 Photovoltaik-Anlagen auf Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

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

- Dachflächen mit einer Größe unter 50 m²,
- konstruktiv ungeeignete Dachflächen,
- 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 Nebenanlagen und 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.

Die Festsetzung ergänzt die neuen Pflichten für Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) aus der Bauordnung NRW. Die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren wird gemäß § 42a der aktuellen Fassung (19.06.2024) der Bauordnung NRW auf nutzbaren Dachflächen von Nichtwohngebäuden mit Bauantrag nach dem 01.01.2024 erforderlich. Ab dem 01.01.2025 wird dies auch für Wohngebäude verpflichtend. Die Bauordnung NRW enthält außerdem gemäß § 48 Abs. 1a die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) bei Errichtung von für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dienen. Die beiden Vorgaben der Bauordnung werden seit dem 06.06.2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert.

Die Verordnung sieht auch 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 Lärmschutzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe) anzupflanzen ist, besteht grundsätzlich auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung. 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 und die übrigen Bäume innerhalb der weiteren Gewerbegebietsflächen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 müssen 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben, sodass auch innerhalb der Gewerbegebiete ausreichend gute Bodenverhältnisse zur Anpflanzung der Bäume bestehen.

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 der Gewerbegebiete entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Die Pflanzlisten A, B und C sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Die Baumpflanzungen umfassen mindestens die festge-

setzten Bäume je 500 m² 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).

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 (mindestens 3 x verpflanzt, 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.

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 gemäß § 42a BauO NRW 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 10 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).

5.15.5 Pflanzliste für Bäume (Pflanzliste A)

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung der Arten gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.

Die festgesetzten Laubbaumarten sind für den Standort Würselen in mittleren Höhenlagen geeignet sowie überwiegend heimische oder dennoch 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.

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 festgesetzte 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.

5.15.6 Pflanzliste für freiwachsende Hecken (Pflanzliste B)

Es sind Heister oder Sträucher von heimischen Hecken und Feldgehölzen, mindestens 2 x verpflanzt, wurzelnackt zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Strauch oder Heister pro m². Zu den heimischen Sträuchern 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 Nr. 143, 2. Änderung. Die maximale Höhe der Hecken ist entsprechend den weiteren Vorgaben dieses Bebauungsplans einzuhalten.

5.15.7 Pflanzliste für Schnitthecken (Pflanzliste C)

Pro laufendem Meter Hecke sind mindestens drei Sträucher gemäß Pflanzliste C, mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen zu setzen.

Für die Pflanzung von Schnitthecken wurde die Auswahl 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.

5.16 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:innen 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 der Gewerbegebiete ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung zulässig.

5.16.2 Werbeanlagen

Stätte der Leistung

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

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

Zulässiges Maß von Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 16,00 m nicht überschreiten, dabei liegt der Bezugspunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Adresse).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

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 der Gewerbegebiete zusätzlich auch andere Einfriedungen (etwa Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

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

Der Bezugspunkt für die zulässigen Höhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Adresse).

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.

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 Nr. 240 weist eine Überschneidung mit dem Bodendenkmal Würselen VBD 0006, römische Villa, auf. Der Bereich 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 Holzbaueise 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.

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen (beidseitig von dem Willy-Brandt-Ring nördlich der Monnetstraße). Alle Erdarbeiten sowie der Abriss unterirdischer Gebäudeteile im Bereich des Bodendenkmals bedürfen nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, da ggf. eine archäologische Begleitung erforderlich wird.

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 Eigentümer:in, die Person, die das Grundstück besitzt, 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. 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.

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 Nr. 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. 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 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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. 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.

10. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Fläche	Rechtskräftiger Bebauungsplan 143, 2., 12., 13. + 18. Änderung (Bestand)	Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 240 (Planung)
Geltungsbereich (Summe)	594.630 m²	594.630 m²
Gewerbegebiete	433.530 m ²	435.340 m ²
Straßenverkehrsflächen	51.930 m ²	49.580 m ²
Geh- und Radwege	6.110 m ²	7.040 m ²
Freilandumspannung	6.430 m ²	6.430 m ²
Regenrückhaltebecken	22.940 m ²	22.940 m ²
Öffentliche Grünflächen	31.380 m ²	30.990 m ²
Private Grünflächen	10.370 m ²	10.370 m ²
Wasserflächen	2.440 m ²	2.440 m ²
Autobahn (nachrichtlich)	29.500 m ²	29.500 m ²
Grundflächenzahl Gewerbegebiete	GRZ 0,8	GRZ 0,8

Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Die Flächenbilanz zeigt, dass sich die Flächensummen je Nutzung nur unwesentlich verändern. Eine planungsbedingte Änderung wird vorgesehen: Die Mitterandstraße mit einer Fläche von rd. 2.350 m² 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 Nr. 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 m² öffentliche Grünfläche und rd. 500 m² 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.

Bearbeitet für die Stadt Würselen
Dortmund, im Juni 2025

Anhang

Würseler Liste (2. Änderung, 2024):

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**
Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1¹) Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2) Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- **Kunst, Antiquitäten**
Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21) Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1) Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- **Baby-, Kinderartikel**
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und 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)

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