

Stadt Würselen

Fachdienst 4.3

BEGRÜNDUNG

Teil A

zum Bebauungsplan 216

(Am alten Kaninsberg)

Inhalt

1. Grundlagen des Verfahrens	3
2. Situation und Bestand	3
3. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
4. Baugebiete	5
4.1. Mischgebiete	6
4.2. Gewerbegebiete	7
4.3. Sonstige Festsetzungen in den Baugebieten.....	8
5. Verkehrsflächen	8
6. Entwässerung	8
7. Ergänzung.....	9
8. Flächenangaben.....	9
9. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	9
10. Sonstiges.....	10
10.1. Bodendenkmäler.....	10
10.2. Altlasten.....	10
10.3. Bergbau.....	10
11. Anlagen zur Begründung Bebauungsplan 216 Teil A und Teil B	11

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan 216
im Bereich „Am alten Kaninsberg“

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 im Bereich „Am Alten Kaninsberg (erweiterter Geltungsbereich)“ beschlossen. Der Planbereich wurde in der Sitzung am 06.09.2018 angepasst.

Der Planbereich umfasst Flurstücke der Flur 14 und Flur 4, Gemarkung Broichweiden sowie der Flur 3, Gemarkung Würselen. Die genaue flurstücksmäßige Abgrenzung ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

Für den Planbereich existiert zurzeit kein Bebauungsplan. Bauvorhaben sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan vom 26.10.2012 (zuletzt geändert vom 02.11.2018) der Stadt Würselen entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Plangebiet „Gewerbegebiet“ und im östlichen Bereich „Gemischte Bauflächen“ dar. Im Regionalplan ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

2. Situation und Bestand

Das Plangebiet ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen. Es ist weitgehend mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen bebaut. Im Plangebiet liegen zwei Discountermärkte mit jeweils 800 m² Verkaufsfläche sowie kleinere Fachmärkte, die Tiernahrung bzw. Getränke verkaufen. Es wurden mehrere Bauanträge und Voranfragen zur Erweiterung des Discountermarktes im westlichen Teil des Plangebietes auf eine Verkaufsfläche von 1.260 m² eingereicht. Im Bereich des Discounters im nordöstlichen Plangebiet war der Abriss des Bestandes und der Neubau eines ca. 1.330 m² großen Marktes und zudem die Verlagerung des Getränkemarktes (600 m² Verkaufsfläche) sowie des Fachmarktes für Heimtierbedarf (600 m² Verkaufsfläche) an diesen Standort geplant. Zusätzlich sollte an dem Standort der Werksverkauf von Süßwaren (600 m² Verkaufsfläche) für die in der benachbarten Logistikhalle ansässige Süßwarenfirma stattfinden. Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Würselen. Die Versorgungsbereiche¹ der Stadt Würselen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und untergliedern sich in das Hauptzentrum Innenstadt Würselen und die Nahversorgungszentren Broichweiden und Bardenberg (vergleiche Anlage 1 zur Begründung Teil A und B). Die Agglomeration bzw. Erweiterungen zu einem Einkaufszentrum oder die Erweiterung einzelner Betriebe zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind nicht zulässig. Zur Sicherung der Planung trat am 27.05.2016 für den Planbereich eine Veränderungssperre in Kraft. Diese wurde am 18.05.2018 für ein Jahr verlängert.

Neben dem Einzelhandel befinden sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen. Die Nutzungen sind in dem Bestandsplan in Anlage 2 zur Begründung Teil A und B dargestellt. Maßgebend für die zulässigen lärmrelevanten Aktivitäten sind die Wohnbebauungen:

Am alten Kaninsberg 10 befinden sich in den drei Obergeschossen eines ehemaligen Bürogebäudes Wohnungen, das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Gegenüberliegend Am alten Kaninsberg 1a - 2 stehen 1 ½-geschossige freistehende Wohngebäude.

¹ Festlegung der Versorgungsbereiche durch Ratsbeschluss vom 11.07.2017 und Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 21.03.2018

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Wohngebiet mit Doppelhäusern im Bereich Mildred-Scheel-Straße. Der dort rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 184 - „Gerhart-Hauptmann-Straße / Auf dem Tropfenbruch“ setzt „Allgemeines Wohngebiet“ sowie die vorhandene, 2 m hohe Schallschutzmauer angrenzend an das Flurstück 916 fest.

Die Schallschutzmauer resultiert aus einem Lärmgutachten², das die Auswirkungen der ansässigen Firmen Am alten Kaninsberg auf das damals geplante Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 184 untersucht. Das Gutachten liegt als Anlage 3 der Begründung Teil A und B bei.

Am alten Kaninsberg 12 befinden sich in einer größeren 2-geschossigen Halle Lagerräume mit angeschlossenem Bürotrakt. Auf der dem Plangebiet Mildred-Scheel-Straße zugewandten Rückseite des Lagergebäudes befinden sich 8 Tore mit in der Laderampe eingelassenen Ladebrücken. Auf der der Straße Am alten Kaninsberg zugewandten Seite der Lagerhalle sind 16 Tore angeordnet. Auf den Flächen vor den Toren werden die LKW-Bewegungen abgewickelt. Entlang der Straße Am alten Kaninsberg sind zusätzlich eine Kfz-Reparatur- und ein Wagenwaschplatz gelegen.

Im Süden des Plangebietes sind ein Elektrogroßhandel und ein Planungsbüro für Gebäudetechnik angesiedelt.

An das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 198 im Bereich „Bert-Brecht-Straße“ (heute Heinrich-Böll-Weg) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und südwestlich Mischgebiet fest. Südöstlich der Straße „Am alten Kaninsberg“ befindet sich die Lagerhalle eines Süßwarenherstellers.

Nordöstlich des Planbereiches verläuft die Oppener Straße, eine örtliche Hauptverkehrsstraße, nordöstlich grenzt das Plangebiet an die Hauptstraße, die klassifizierte Landesstraße 136.

Insgesamt weist das Plangebiet durch Stellplatzflächen, Rangier- und Abstellflächen sowie Gebäude besonders auf der nordwestlichen Seite Am alten Kaninsberg einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dieses ist in dem Luftbild erkennbar.



Lage des Plangebietes; Luftbild 2016: Städteregion Aachen, Geobasis NRW

3. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im gesamten Plangebiet großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dies kann zurzeit bei Anwendung des § 34 BauGB nicht sicher gewährleistet werden. Das ist darin begründet, dass einer der Discounter die Großflächigkeit be-

² Gutachten 2002 1023 zu den Auswirkungen von Emissionen durch Gewerbebetriebe beurteilt nach DIN 18 005 auf die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan, "Auf dem Tropfenbruch" in Würselen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner

reits erreicht zu haben glaubt und somit meint, dass auch Erweiterungen nach § 34 BauGB zulässig wären, die er versucht gerichtlich durchzusetzen. Die beabsichtigten und oben beschriebenen Erweiterungen der Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit sind nach Einschätzung der Bezirksregierung nicht zur Versorgung des Standortumfeldes erforderlich und dienen somit nicht der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Sinne der Ausnahmeregelung von Ziel 2 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW), „Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“: Sondergebiete für zentrenrelevante Kernsortimente können nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen und festgesetzt werden. Die Durchsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplanes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 216 gesichert werden. Großflächiger Einzelhandel außerhalb der Versorgungsbereiche der Stadt Würselen soll nicht weiter ausgebaut werden. Dadurch sollen die Innenstadt und die Zentren der Ortsteile geschützt werden. Zudem könnte nicht ausgeschlossen werden, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten Am alten Kaninsberg Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Nachbarstadt Aachen haben könnte. Dadurch wäre das Nahversorgungszentrum in Haaren betroffen.

Angesichts der Tendenzen und Voranfragen hinsichtlich der Ansiedlung von Eventcentern, Diskotheken, Spielhallen etc. in diesem Gebiet sollen Vergnügungsstätten in den Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Das soll dazu dienen, dass sich die Verkehrssituation durch anfahrende und abfahrende Besucher in dem Gebiet nicht verschlechtert und die Nachtruhe zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr eingehalten werden kann. Nächtliche Parksuchverkehre und lärmende Gäste könnten dazu führen, dass sich die vorhandene Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe verschärft und nachts sich der Parksuchverkehr in benachbarte Wohngebiete verlagert. Vergnügungsstätten sind im nahegelegenen Gewerbegebiet Aachener Kreuz auf ausreichender Fläche zulässig und vorhanden. Ein zusätzlicher Bedarf in nächster Nähe zu den Wohnnutzungen Am alten Kaninsberg und den Wohngebieten im Bereich der Bert-Brecht-Straße wird nicht gesehen.

4. Baugebiete

Es werden Mischgebiete und Gewerbegebiete (GE0) entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen entwickelt. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete sind zulässig, sowohl in den Gewerbegebieten, als auch in den Mischgebieten. Großflächiger Einzelhandel ist in diesen Gebieten nicht zulässig. Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zulässig, da Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. In Gewerbe- und Mischgebieten gelten die Regelungen des § 11 (3) BauNVO, nach denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die sich nur unwesentlich auf die landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen auswirken. Auswirkungen sind in der Regel bei einer Geschossfläche von über 1.200 m² und einer Verkaufsfläche, die größer als 800 m² ist, zu erwarten.

Die Höhen der Gebäude bzw. Hallen werden entsprechend den tatsächlich vorhandenen Maßen mit einem Spielraum nach oben festgesetzt. Insgesamt sind überall 2-geschossige Gewerbegebäude zulässig, die sich bis zu einer Gebäudehöhe von 9,00 bis ca. 10,00 m entwickeln können.

Bei den Wohnhäusern wird entsprechend dem Bestand ebenfalls eine Höhe von maximal 10,00 m festgesetzt. Die 2-geschossige Bauweise ermöglicht einen Dachausbau zum Vollgeschoss. Das 4-geschossige Wohnhaus wird als solitärer Baukörper in der tatsächlichen Höhe mit ca. 50 cm Spielraum festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen beziehen sich auf Höhen über NHN und sind als Höchstmaß festgelegt. Die maximalen Gebäudeendhöhen sind somit eindeutig festgelegt. Vorhandene Geländehöhen werden nicht ausgewiesen. Eine höhere bauliche Entwicklung wird als nicht als gebietsverträglich angesehen.

Die Bauweise ergibt sich aus den abgegrenzten Baufenstern, die sich weitgehend an dem Gebäudebestand orientieren und Erweiterungsmöglichkeiten gewähren. Innerhalb der Baufenster liegen auch die versiegelten Flächen der großen Stellplatzflächen sowie die Rangierflächen Am alten Kaninsberg 12.

Das Plangebiet bildet eine Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe. Störende und störimpfindliche Nutzungen befinden sich in räumlicher Nähe zueinander. Handlungsleitend ist das Gebot

der gegenseitigen Rücksichtnahme, dieses gilt sowohl für die Wohnnutzungen als auch für die Gewerbenutzungen. Insbesondere bezieht sich dies für die gewerbliche Nutzung auf Ausschluss von Nacharbeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr und die Einhaltung der Lärmwerte nach TA Lärm. Die Wohnnutzungen können sich nicht mehr in Richtung der gewerblichen Nutzungen ausdehnen. Die Wohnnutzungen müssen Lärm entsprechen der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete hinnehmen.

Im Bebauungsplan werden Misch- und Gewerbegebiete nebeneinander ausgewiesen, die einen ähnlichen Störgrad aufweisen. Die Mischgebiete unterscheiden sich von den gemäß § 1 (4) BauNVO gegliederten Gewerbegebieten (GE0) im Wesentlichen durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) und somit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige GRZ beträgt gemäß § 17 BauNVO bei Mischgebieten 0,6 und bei Gewerbegebieten 0,8. In den Mischgebieten sind Wohnnutzungen vorhanden, in den gegliederten Gewerbegebieten (GE0) sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Lärmwerte der DIN 18005 als auch der TA Lärm werden eingehalten, siehe hierzu die Lärmgutachten zu den angrenzenden Bebauungsplänen 184 „Gerhard-Hauptmannstraße, Auf dem Tropfenbruch“ und 189 „Bert-Brecht-Straße“³ in Anlagen 3 und 4. Die Untersuchung aus den Jahren 2002 bzw. 2006 haben insofern noch Gültigkeit, da Nutzungsänderungen nur genehmigt werden konnten, wenn die Lärmwerte in Bezug auf die nahegelegenen Wohnnutzungen nicht überschritten wurden.

Bei Zufahrten ist eine max. Breite von 9,00 m zulässig, ausnahmsweise kann eine weitere Zufahrt in 6,0 m Breite hergestellt werden. Diese Festsetzungen sind in Gewerbegebieten bei der Stadt Würselen Standard. Es hat sich gezeigt, dass größere Zufahrtsbreiten in der Regel nicht erforderlich. Dadurch ist sichergestellt, dass übersichtliche Zu- und Abfahrten für alle Verkehrsteilnehmer, auch Fußgänger, entstehen. Die Verkehrssicherheit wird erhöht. Im öffentlichen Verkehrsraum bleibt ein größerer Gestaltungsspielraum erhalten. Die vorhandenen Zufahrten sind zum Teil breiter. Diese Zufahrten haben solange Bestandsschutz, bis es zu erheblichen Änderungen der baulichen Anlagen einschließlich der Stellplätze auf dem Grundstück kommt.

Der Bestand wird weitgehend festgeschrieben, so dass keine erhebliche Erhöhung des vorhandenen Verkehrs zu erwarten ist. Die zu erwartenden Änderungen im Knotenpunkt Oppener Straße / Am alten Kaninsberg sind durch die geplanten Erweiterungen der Rhein-Maas-Klinik im Mauerfeldchen verursacht. Der dort geplante Kreisverkehr wird jedoch auch die Verkehrssituation „Am alten Kaninsberg“ verbessern, da der PKW- und LKW-Verkehr dann vermutlich besser abfließen kann und Staus vor der Ampel entfallen.

4.1. Mischgebiete

Es werden zwei Mischgebiete festgesetzt.

Das nordwestlich der Straße Am alten Kaninsberg gelegene Mischgebiet wird durch die Grundstücke Am alten Kaninsberg 8-10 gebildet. Hier befinden sich der Getränkemarkt und der Einzelhandel für Tiernahrung. Das viergeschossige Gebäude Am alten Kaninsberg 10 wird im Erdgeschoss gewerblich mit Büronutzungen und Lagerräumen genutzt. In den drei Obergeschossen sind Wohnnutzungen untergebracht. Zu diesem Mischgebiet werden auch die Wohnnutzungen im Bereich der Oppener Straße 136 bis 140a gezählt, so dass eine ausgewogene Nutzung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung vorhanden ist. Für die Wohnbebauung an der Oppener Straße gibt es jedoch keinen Regelungsbedarf, so dass dieser Abschnitt nicht Bestandteil des Plangebietes ist.

Das Mischgebiet südöstlich der Straße Am alten Kaninsberg umfasst die eingeschossige Wohnbebauung Am alten Kaninsberg 1 bis 3 und den rückwärtig liegenden Discounter sowie die Wohngebäude Oppener Straße 142 - 148 und Am alten Kaninsberg 1b, die außerhalb des Plangebietes liegen. Somit ist auch in diesem Mischgebiet eine typische Nutzungsmischung zwischen Gewerbe (Einzelhandel) und Wohnen vorhanden.

Die GRZ ist mit 0,6 festgesetzt und kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO auf max. 0,8 erhöht werden.

³ Anlage 3: Gutachten 2002 1023 zu den Auswirkungen von Emissionen durch Gewerbebetriebe beurteilt nach DIN 18 005 auf die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan, "Auf dem Tropfenbruch" in Würselen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner
Anlage 4: SWA Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Schalltechnisches Gutachten SI – W 06/175/08

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten sowohl in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Mischgebietes als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Mischgebietes. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO bleibt trotz der ausgeschlossenen nichtkerngebietstypischen Nutzung gewahrt. Es ist eine Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe vorhanden. Zusätzliche Belastungen, die die nächtliche Ruhe zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr gefährden könnten, sollen aus Rücksichtnahme gegenüber den Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Belastungen können durch nächtlichen Parksuchverkehr, schlagende Autotüren, lauten Gesprächen etc. entstehen (z. B. bei Eventhallen oder Spielhallen). Auch bei nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten können solche Effekte nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich könnten Spielhallen und Wettbüros einen nicht gewünschten Trading Down Effekt einleiten, der tendenziell im Plangebiet bereits erkennbar ist.

Gewerbliche Entwicklungen können nur stattfinden, wenn die Gewerbe gemäß § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei Änderungen der Nutzungen sind die textlichen Festsetzungen zu beachten und im Falle von zu hohen Versiegelungen Flächen zu entsiegeln. Die Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sind entsprechend den Vorgaben von § 6 BauNVO und § 11 (3) BauNVO begrenzt.

Innerhalb des östlichen Mischgebietes werden die vorhandenen Grünstrukturen durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Die bestehenden Strukturen dienen dem optischen Schutz zwischen dem Parkplatz des Einzelhandelbetriebes und der Wohnnutzung. Weitere Begrünung ist entlang dem Rand des Plangebietes und der Straße Am alten Kaninsberg festgesetzt. Diese Festsetzungen können nur langfristig umgesetzt werden, da die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz haben. Sie werden dennoch aufgenommen mit dem Ziel, langfristig eine einheitliche Straßenraumgestaltung und eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen.

4.2. Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten wird der Bestand festgesetzt. Die angesiedelten Gewerbebetriebe entsprechen in ihrem Immissionsverhalten einem Gewerbegebiet GE0. Zukünftige Erweiterungen sind nur zulässig, wenn die Erweiterung den zulässigen Betriebsarten im GE0 entspricht. Die Festsetzung als Gewerbegebiet GE0 beruht auf Erfahrungswerten der Abstandsliste⁴ zum Abstandserlass NRW. Die Gliederung und der Ausschluss von lärmintensiven Betrieben sind erforderlich zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebiete. Im Gewerbegebiet (GE0) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe erfüllen dieses Kriterium nicht, es sei denn es wird nachgewiesen, dass durch bestimmte Maßnahmen, z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass die Betriebe der Abstandsliste VII in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

Die Immissionssituation im Gewerbegebiet (GE0) unterschreitet die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte zu dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Bereich Mildred-Scheel-Straße um ca. 3 dB(A) (siehe Lärmgutachten in Anlage 3). Gewerbliche Nutzungen, die zu Überschreitungen der im Lärmgutachten zu Grunde gelegten Immissionen geführt hätten, wurden nicht genehmigt. Die zulässigen Emissionen wurden und werden auch durch die Wohnnutzung im angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus Am alten Kaninsberg 10 begrenzt. Die vorliegenden Baugenehmigungen berücksichtigen die Schutzansprüche der Wohnnutzung Am alten Kaninsberg 10 nach TA Lärm.

Gemäß § 17 BauNVO ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Durch die vorhandenen Versiegelungen wird die GRZ in einigen Bereichen bereits überschritten. Langfristig soll sich der Versiegelungsgrad reduzieren, so dass die Werte der BauNVO eingehalten werden und die vorhandene Begrünung verdichtet und ergänzt wird.

⁴ Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“

4.3. Sonstige Festsetzungen in den Baugebieten

In den Mischgebieten und Gewerbegebieten dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Anlagen der Fremdwerbung werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen. Aufgrund der Lage der Gewerbegrundstücke in nächster Nähe zu Wohnhäusern sollen zusätzliche Werbungen für Gewerbebetriebe nicht angebracht werden. Langfristig soll sich das Gewerbegebiet in der Gestaltung einheitlich entwickeln. Daher werden Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straße Am alten Kaninsberg grundsätzlich ausgeschlossen. Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz. Sobald Änderungen vorgenommen werden, müssen die Werbeanlagen 5 m vom Straßenrand abrücken. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 8 m beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich an den bereits vorhandenen Höhen der Werbeanlagen. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Trend zu Werbepylonen mit einer Höhe von über 8 m Höhe zu unterbinden. Mehrere dieser Pylone in unterschiedlichster Form und Höhe können das Gewerbegebiet massiv verunstalten.

Es werden die Grenzen der 40 m breiten Anbaubeschränkungszone zur außerhalb der Ortschaft verlaufenden Hauptstraße (L 136) gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Baumaßnahmen der Zustimmung des Landesbetriebs NRW Straßen NRW; Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Vile-Eifel. Werbeanlagen dürfen innerhalb der 20 m breiten Werbeverbotszone nicht errichtet werden. Diese Regelung des § 28 StrWG wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Zur Minderung der Auswirkungen der vorhandenen flächigen Versiegelungen sind Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Im nordöstlich der Straße Am alten Kaninsberg gelegenen Mischgebiet dienen die bereits vorhandenen Bäume und Sträucher auch einem optischen Schutz zwischen den Wohnnutzungen und der Stellplatzanlage des Discounters. Ebenso soll langfristig der Grünstreifen in Richtung Mildred-Scheelstraße verbreitert werden, so dass ein durchgehender optischer, über die Lärmschutzwand hinausgehender Schutz entsteht. Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung werden nur in Bereichen ausgewiesen, in denen bereits Ansätze von Baum- und Strauchflächen vorhanden sind, oder eine langfristige Realisierung vorstellbar ist, weil bei entsprechenden Veränderungen z. B im Bereich der Stellplätze, Raum dafür geschaffen werden könnte.

Weiterhin sollen in den Mischgebieten und Gewerbegebieten mindestens 20 % der Grundstücksflächen begrünt werden und je 5 ebenerdige Stellplätze ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Bäume sollen der optischen Gliederung dienen und auch zu einer kleinen Verbesserung der klein-klimatischen Verhältnisse beitragen.

In den Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen einschl. Werbeanlagen und Einfriedungen im Sinne der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig, da diese Flächen begrünt und als Vorgärten gestaltet werden sollen. In den Mischgebieten ist ein Stellplatz je Grundstück in diesem Bereich zulässig. In den Gewerbegebieten (GE0) sind im Vorgarten keine Stellplätze zulässig. Die dort zu Zeit vorhandenen Stellplätze und Nutzungen haben Bestandsschutz. Werden jedoch Änderungen beantragt, werden in diesen Bereichen Entsiegelungen erforderlich. Änderungen in diesem Bereich sind jedoch nur sehr langfristig zu erreichen.

Die vorhandenen Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen. Für kranke und abgängige Bäume werden – abweichend von der Baumschutzsatzung – Ersatzpflanzungen festgesetzt. Dadurch soll der Baumbestand langfristig erhalten werden und sich nicht weiter reduzieren.

5. Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandene Erschließungsstraße Am alten Kaninsberg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Erschließungsstraßen werden nicht ausgewiesen.

6. Entwässerung

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird in den vorhandenen Mischwasser-Kanal in der Straße Am alten Kaninsberg geleitet.

Unbelastete Regenwässer werden entsprechend der zurzeit vorhandenen Regelung ebenfalls in den Kanal geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen versiegelten Flächen nicht möglich. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht erhöhen, da die Bebauung und Versiegelungen bereits vorhanden sind. Es handelt sich um Festsetzungen im Bestand.

7. Ergänzung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zum Schutz der Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche der Stadt Würselen und der Nachbarkommunen, insbesondere von Aachen-Haaren. Das Entwicklungsziel 2 des Landesentwicklungsplans soll gesichert werden. Die landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben werden durch den Bebauungsplan umgesetzt. Es wird klargestellt, dass sich großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Am alten Kaninsberg nicht entwickeln kann.

Mit diesen Regelungen und Einschränkungen der Entwicklung zur Großflächigkeit wird auch ein Beitrag zu einem verträglichen Miteinander von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen geleistet. Zusätzliche Verkehrsbelastungen würden die Wohnruhe am Alten Kaninsberg gefährden und zu zusätzlichen Belastungen führen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, ohne die Entwicklung auf beiden Seiten erheblich einzuschränken, jedoch ist von beiden Seiten eine Rücksichtnahme zu erwarten. Es handelt sich um ein Gebiet, in dem die Entwicklungspotentiale weitgehend ausgeschöpft sind. Es geht um ein verträgliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungen.

Nach dem Trennungsgrundsatz sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei dieser Bestimmung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz handelt es sich jedoch um keine Planungsschranke, die es untersagt, ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE0) unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet festzusetzen. Durch die Gliederung wird klargestellt, dass sich lärmintensive Gewerbebetriebe weiterhin nicht entwickeln können und die Vorgaben von dem 2002 bei der Erstellung des Bebauungsplanes 184 erstellten Lärmgutachten eingehalten werden. Die vorhandene Gemengelage kann sich nicht weiter verschärfen und es wird für ein geregeltes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung gesorgt. Die Lärmwerte der DIN 18005 zum Wohngebiet werden eingehalten.

8. Flächenangaben

Mischgebiete (MI)	22.991,4	m ²
Gewerbegebiet (GE0)	22.878,3	m ²
Verkehrsfläche	876,3	m ²
Plangebiet	46.746,0	m²

9. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB anzuwenden:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zusätzlicher Boden wird durch die Festsetzungen und die Überplanung des Bestandes nicht in Anspruch genommen. Eventuelle kleinere Erweiterungsmöglichkeiten sind bereits jetzt nach § 34 BauGB gegeben.

Ein ökologischer Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich und wird nicht berechnet. Soweit tatsächlich kleinere Eingriffe ermöglicht werden, waren diese bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen, da der Bebauungsplan ausreichend Möglichkeiten lässt, Gebäude klimatechnisch sinnvoll nachzurüsten, zu dämmen oder zu erneuern. Möglichkeiten der Solarnutzung auf Dächern oder dem Nachrüsten von Dachbegrünung zur Verlangsamung des Wasserabflusses sind gegeben. Diese Maßnahmen unterliegen jedoch der privaten Initiative.

Mit der langfristig angestrebten Durchgrünung des Gebietes durch die Pflanzvorschriften sollen kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

In der Begründung Teil B „Umweltbericht“ wird gemäß § 2 (4) BauGB die für die Belange des Umweltschutzes durchgeführte Umweltprüfung beschrieben. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10. Sonstiges

10.1. Bodendenkmäler

Das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Sollten jedoch bei Bodenbewegungen archäologische Funde und Befunde auftreten, sind sie der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10.2. Altlasten

Auf dem Grundstück Gemarkung Broichweiden, Flur 4, Flurstück 282 liegt der Altstandort 5102/0426 - Selbstverbraucher-Tankstelle, und auf den Grundstücken Gemarkung Broichweiden, Flur 14, Flurstücke 1391, 1390, 916 befindet sich die Altablagerung 5102/0236 - "Ziegelei". Bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen der Altlast ist das Umweltamt - Bodenschutz/Altlasten der StädteRegion Aachen zu beteiligen. Dieser Hinweis wird ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10.3. Bergbau

Im Plangebiet ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau vorhanden, durchgeführt oder dokumentiert worden. Entsprechend den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld II „Königsgrube“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die EBV GmbH. Dieses Bergwerksfeld ist jedoch niemals in Anspruch genommen worden. Der Bergbau ist im Bereich der StädteRegion abgeschlossen.

Änderungen entsprechend des Ratsbeschlusses vom 08.10.2019 wurden eingearbeitet.

Würselen, den 24.02.2021

Gez.:

Sabine Hennig

11. Anlagen zur Begründung Bebauungsplan 216 Teil A und Teil B

- Anlage 1 Versorgungsbereiche der Stadt Würselen
- Anlage 2: Bestandsplan
- Anlage 3 Gutachten 2002 1023 zu den Auswirkungen von Emissionen durch Gewerbebetriebe beurteilt nach DIN 18 005 auf die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan, "Auf dem Tropfenbruch" in Würselen, Dr.-Ing. Szymanski & Partner
- Anlage 4 SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Schalltechnisches Gutachten SI – W 06/175/08