Stadt Würselen

Beschlussvorlage Federführend: Fachbereich 3	Vorlage-Nr: VO/15/0280 Status: öffentlich Datum: 28.10.2015 Berichterstatter: TB von Hoegen Sachbearbeiter/in: Frau Hennig

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 im Bereich "Gewerbegebiet Aachener Kreuz", Adenauerstraße; hier: Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
26.11.2015	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:
Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den vorliegenden Entwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplanes 143 im Bereich „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße einschl. textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

gez. Nelles, 04.11.2015
Bürgermeister

gez. von Hoegen, 03.11.2015
Betreuendes Vorstandsmitglied

gez. Schmitz-Gehrmann, 02.11.2015
Fachbereichsleiter

gez. Hennig, 02.11.2015
Sachbearbeiterin

Darstellung des Vorgangs:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 18.06.2015 beschlossen, die 17. Änderung des Bebauungsplanes 143 im Bereich „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße aufzustellen und ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte durch Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen erfolgen. Der Beschluss kann unter der Vorlage VO/15/0062 im Ratsinformationssystem eingesehen werden.
Am 03.09.2015 wurde das Vorhaben Möbelmarkt (MÖMAX) von Vertretern der XXXL-Gruppe vorgestellt und der erste Vorentwurf zum Bebauungsplan dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben. Die Sitzungsvorlage ist unter der Nummer VO/15/0169 veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf ist weiter zur Offenlage ausgearbeitet und abgestimmt worden. Der Bebauungsplanentwurf liegt der Sitzungsvorlage bei. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung sind im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Der Vermerk mit den zusammengefassten Anregungen liegt ebenfalls in der Anlage bei. Von Seiten der Bürger wurden keine Anregungen geäußert. Im Ergebnis werden die Nebensortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche reduziert. Wenn der Möbelhandel nur 7.000 m² Verkaufsfläche realisiert, kann er Nebensortimente nur auf 700 m² Verkaufsfläche anbieten. Das entspricht

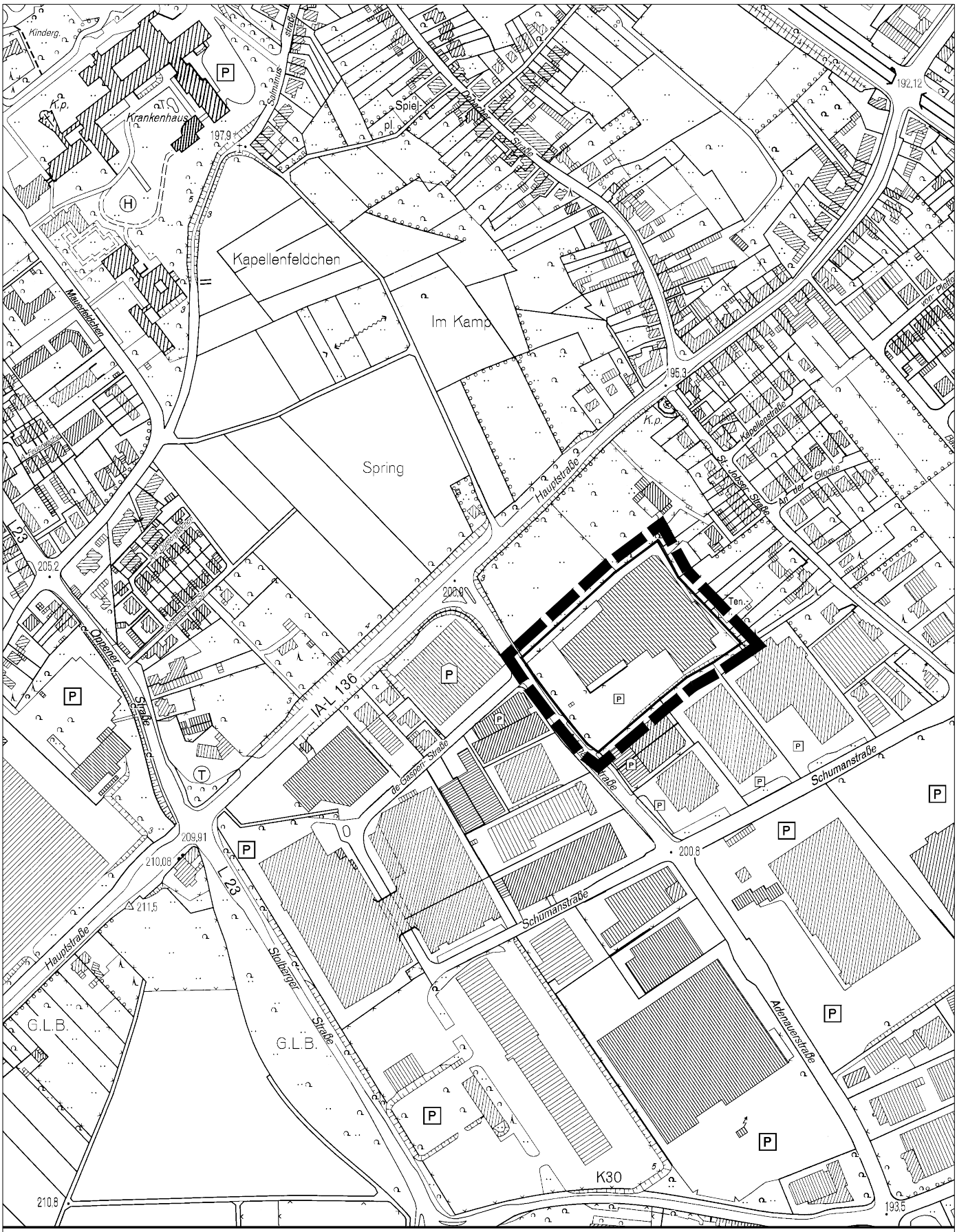
den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP). Die Bezirksregierung Köln hat das landesplanerische Einvernehmen erteilt, mit der Auflage die Würselener Liste anzupassen. Die Würselener Liste ist per Ratsbeschluss festgelegt und regelt, welche Sortimente in Würselen als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant gelten. Die Änderung ist erforderlich, weil das Nebensortiment Lampen und Leuchten in das Hauptsortiment verschoben werden soll (vergl. TOP zur Würselener Liste).
Um den Bebauungsplan nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchführen zu können, musste gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
Im Vergleich zu dem in der Sitzung am 03.09.2015 vorgestellten Vorentwurf sind weitere Änderungen hinzugekommen: Die Geschossfläche wurde auf 13.000 m² erhöht, ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung zugelassen und die Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen wurden an die tatsächlich realisierbaren Maßnahmen angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf kann nach Drucklegung der Sitzungsvorlage im Internet unter www.wuerselen.de / Bauen, Wohnen und Umwelt / Beteiligung Bauleitplanung / 17. Änderung Bebauungsplan 143 einschließlich aller Gutachten eingesehen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, mit dem vorliegenden Planentwurf die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:
Einnahmen durch Ausarbeitung des Bebauungsplans im Fachbereich 3

Anlagen:
1. Übersicht Planbereich
2. Vermerk über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung
3. Entwurf Textliche Festsetzungen
4. Entwurf Begründung
5. Auszug Bebauungsplanentwurf
6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls



17. Änderung Bebauungsplan Nr. 143

Bereich: Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Adenauerstraße

Übersicht M. ca. 1 : 5.000

Fachbereich 3
Az.: 3.2/61.26.143/17.Ä

Würselen, den 27.10.2015

VERMERK

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143/17. Änderung im Bereich Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Adenauer Straße.
Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligungsschreiben vom 29.07.2015.

1. Städteregion Aachen, A70 – A 85 – Regionalentwicklung und Europa

Die Verkaufsfläche des Randsortimentes mit bis zu 925 qm orientiert sich an der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 9.250 qm. Gemäß vorliegendem Gutachten sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Begrenzung von 10 Prozent entspricht damit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Ziel 5), auch wenn der Möbelmarkt zunächst nur eine Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm beansprucht. Bei einer zukünftigen Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm auf die festgesetzte 9.250 qm, ist nur die Erweiterung des nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentes zulässig.

Stellungnahme

In den textlichen Festsetzungen ist das Nebensortiment auf 10% der Verkaufsfläche reduziert worden. Werden nur 7.000 m² beantragt, dürfen nur 700 m² Nebensortiment realisiert werden.

2. Stadt Aachen

Das Sortiment "Lampen Leuchten" soll im Bebauungsplan den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Das zugrunde liegende GMA-Gutachten weist nach, dass dieses Sortiment in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Würselen nicht von Bedeutung ist, und deshalb als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden kann. Sowohl im STRIKT als auch in der Sortimentsliste der Stadt Aachen sind Lampen / Leuchten weiterhin als zentrenrelevant festgelegt. Vor allem im Aachener Zentrum befinden sich mehrere Fachgeschäfte mit diesem Sortimentsschwerpunkt. Auch wenn das GMA-Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Umverteilungseffekte in Bezug auf Aachen nur bei 3 % liegen, ist trotzdem zu befürchten, dass nicht nur der Aachener Möbelhandel, sondern gerade die o.g. Fachgeschäfte in den zentralen Lagen geschädigt werden. Zudem bindet der Möbelhandel mit den zugehörigen Randsortimenten im Bereich Aachener Kreuz bereits einen hohen Anteil der Kaufkraft in der Städteregion. Gerade aber der hohe Flächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente beeinträchtigt jedoch die zentralen Versorgungsbereiche in Aachen. Weiterhin verfügt der geplante MÖMAX über eine Verkaufsfläche von 7000 m² • In der Erläuterung wird dargestellt, dass Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche möglich sein sollen. Bei einer Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 9250 m² wären 925 m² zulässig. Da der geplante Markt die maximal mögliche Verkaufsfläche aber unterschreitet, wären aus Sicht der Stadt Aachen nur Randsortimente auf 700 m² möglich. Die Begrenzung auf 10 % der Verkaufsfläche ist nicht nur landesplanerisches Ziel, sondern auch im STRIKT zugrunde gelegt. Deshalb sollten hier nicht mehr als 700 m² zulässig

Stellungnahme

Entsprechend des vorliegenden Gutachtens sind die zu erwartenden Umsatzverteilungen von ca. 3% so gering, dass Auswirkungen auf die Innenstadt von Aachen kaum zu erwarten

sind. In den textlichen Festsetzungen ist das Nebensortiment auf 10% der Verkaufsfläche reduziert worden. Werden nur 7.000 m² beantragt, dürfen nur 700 m² Nebensortiment realisiert werden.

3. IHK Aachen

Die IHK weist darauf hin, dass das Vorhaben formaljuristisch nicht den Vorgaben des STRIKT entspricht. Demnach darf der Möbelmarkt nur ein zentrenrelevantes Randsortiment in Höhe von 10 Prozent der Verkaufsfläche haben. Der Möbelhandel reduziert allerdings die Verkaufsfläche von 9.250 qm auf 7.000 qm. Somit ist gemäß STRIKT nur ein Randsortiment in Höhe von 700 qm zulässig. Da bisher jedoch bei einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ein Randsortiment mit bis zu 925 qm zulässig wäre - und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen verursachen würde – wird im konkreten Einzelfall keine Notwendigkeit gesehen, das Randsortiment auf 10 Prozent zu begrenzen. Sollte allerdings der MÖMAX-Markt auf die ursprünglich vorhandenen 9.250 qm erweitern wollen, ist hier nur eine Erweiterung des nicht-zentrenrelevanten Sortiments zulässig.

Stellungnahme

In den textlichen Festsetzungen ist das Nebensortiment auf 10% der Verkaufsfläche reduziert worden. Werden nur 7.000 m² beantragt, dürfen nur 700 m² Nebensortiment realisiert werden.

4. STRIKT

Im Rahmen der STRIKT-Stellungnahme werden weitere Anregungen angeführt:

4.1. Stadt Baesweiler

Der Standort Würselen liegt in einem interkommunal vereinbarten Sondergebiet für Möbelmärkte. Allerdings sollte der Anteil der Randsortimente bei maximal 10 % der reduzierten Verkaufsfläche (7.000 qm) liegen, da ein Anteil von 925 qm (über 13 %) nicht STRIKT-Konform ist.

4.2. Stadt Alsdorf

Bei dem Standort handelt es sich um einen „städteregionalen Kompetenzstandort für Möbeleinzelhandel“. Mit der Ansiedlung des Möbelhandels wird der Standort weiter forciert. Mit der Vereinbarung des Sondergebietes ging allerdings die Forderung einher, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente adäquat zu reduzieren. Die erforderliche Begrenzung auf 10% der tatsächlichen Verkaufsfläche für Nebensortimente ist einzuhalten.

4.3. Bezirksregierung Köln

Das GMA-Gutachten zur Zentrenrelevanz von Leuchten betrifft das Einzelhandelskonzept der Stadt Würselen. Es wird die Überarbeitung der dortigen Sortimentsliste für erforderlich gehalten. Hierbei soll einerseits die lokale Situation in Würselen und anderseits die Anlage zum LEP Beachtung finden.

Stellungnahme

In den textlichen Festsetzungen ist das Nebensortiment auf 10% der Verkaufsfläche reduziert worden. Werden nur 7.000 m² beantragt, dürfen nur 700 m² Nebensortiment realisiert werden.

Die „Würselener Liste“ wird überarbeitet und durch den Rat neu beschlossen.

5. Enwor

Es wird darum gebeten, den Wasserzählschacht und die Trafostation rechtlich zu sichern.

Stellungnahme

Die Trafofläche ist als Versorgungsfläche im Bebauungsplan 143/17. Änderung festgesetzt.

aufgestellt:
gez. Hennig
Sabine Hennig

FB3 - 61.26.143/17

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 17. Änderung des Bebauungsplanes 143
„Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße

1. Zweckbestimmung, Art und Nutzung der Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. In dem Sondergebiet “Möbelhandel” SO 8 sind der Einzelhandel mit Möbeln und gastronomische Dienstleistungen zulässig. Aus den im Folgenden entsprechend der “Systematik der Wirtschaftszweige” aufgelisteten Wirtschaftszweigen (WZ)[1] dürfen nur die separat und abschließend aufgeführten Wirtschaftsbereiche (WB)[2] im Sortiment geführt werden.

Hauptsortiment:

aus WZ 433 40	Einzelhandel mit Möbeln nur:
WB 492	Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse (ohne Küchenschränke und Ergänzungsmöbel)
WB 493	Küchenschränke (ohne einzelne Spültische und Spülunterschränke)
WB 494	Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle (ohne Garten- und Campingmöbel)
WB 495	Wohn- und Küchentische (ohne Büro-, Garten- und Campingtische)
WB 497	Schlafmöbel (ohne Bettwaren und -couches, französische Betten und Krankenhausbettstellen)
WB 498	Ergänzungsmöbel
aus WZ 433 15	Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren) nur:
WB 6400	Garten- und Campingmöbel
aus WZ 433 80	Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung nur:
WB 6806	Spültische, Spülbecken und deren Unterbauten
aus WZ 435 60	Einzelhandel mit Büromaschinen, -möbeln, Organisationsmitteln nur:
WB 589	Büromöbel
aus WZ 4327	Einzelhandel mit Heim- und Haustextilien, Bodenbelägen, Bettwaren nur:
WB 210	Abgepasste Teppiche, Läufer u.ä.
WB 198	Matratzen und verwandte Bettartikel
aus WZ 434 15	Einzelhandel mit Öfen, Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen nur als Einbauware in Zusammenhang mit Küchen :
WB 671	Einzelherde u. a. Kochgeräte
WB 673	Haushaltskühl- und –gefriermöbel
WB 675	Elektrische Waschmaschinen, Wäschetrockner für den Haushalt
WB 676	Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

[1] entsprechend der “Systematik der Wirtschaftszweige”, Ausgabe 1979, Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

[2] entsprechend dem “Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik”, Ausgabe 1978, Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

aus WZ 434 20	Einzelhandel mit Leuchten nur:
WB 3930	Wohnraumwand- und –deckenleuchten
WB 3932	andere Wohnraumleuchten
WB 3937	Lampenschirme

Nebensortiment:

Gruppe 1

aus WZ 432 7	Einzelhandel mit Heim- und Haustextilien, Bodenbelägen, Bett waren nur:
WB 193	Frottierwäsche (ohne Bekleidung und Säuglingsartikel)
WB 195	Bettwäsche
WB 196	Decken
WB 197	Bettwaren
WB 20	Heimtextilien ohne Bodenbeläge

Gruppe 2

aus WZ 433 15	Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren) nur:
WB 662	Tafelgeschirr (einschl. Geräte zum Getränkebereiten und Servieren, aber ohne elektrische, solche aus Edelmetall, Einwegartikel, Feinkeramik und Glas)
aus WZ 433 30	Einzelhandel mit Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt nur:
WB 660	Tafelgeschirr, Ziergegenstände u.ä. aus Feinkeramik (ohne Raucherartikel und Devotionalien)
WB 661	Trinkgläser u.a. Tafelgeschirr, Ziergegenstände u.ä. aus Glas (ohne Raucherartikel und Devotionalien)
WB 666	Koch- und Bratgeschirr, Backgeräte (ohne elektrische Koch-, Brat- und Backgeräte, Einkochapparate, Öfen und Herde)
aus WZ 433 54	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern (ohne Antiquitäten) nur:
WB 5651	Kunstdrucke und Reproduktionen
aus WZ 433 60	Einzelhandel mit Galanteriewaren, Geschenkartikeln nur:
WB 359	Galanteriewaren, anderweitig nicht genannt
WB 351	Fotos und Bilderrahmen

1.2. Die Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO darf 13.000 qm nicht überschreiten.

1.3. Die gesamte Verkaufsfläche darf für das Haupt- und Nebensortiment max. 9.250 qm betragen.

1.4. Die Verkaufsfläche für das Nebensortiment darf im SO 8 max. 10% der Verkaufsfläche betragen. Wobei eine der Nebensortimentsgruppen 1 und 2 auf max. 525 qm Verkaufsfläche angeboten werden darf.

1.5. Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zulässige Grundfläche

Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2.1 Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

zulässige Traufhöhe:	7,00 m
zulässige Firsthöhe:	10,50 m
ausnahmsweise zulässige Traufhöhe:	10,50 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße. Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 17,00 m nicht überschreiten, dabei liegt der Bezugspunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße.

2.3. Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Adenauerstraße ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) in einer Breite von max. 9,0 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine zusätzliche getrennte Ein-und Ausfahrt mit jeweils max. 4,50 m Breite zugelassen werden.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen einschl. Werbeanlagen und Einfriedungen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Das gilt nicht für Einfriedungen, die in transparenter Form errichtet werden

5. Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1. Es sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, wobei der Baumbestand auf mindestens 25 Bäume zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Bäume sind gemäß 5.2 zu pflanzen. Die Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5.2. Größe und Art der Bepflanzung

Bäume
Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mind. 16 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) oder gleichwertige Stammbüsche der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus cerris – Zerreiche
Tilia Cordata - Winterlinde
Tilia intermedia - holländische Linde

Stadt W ü r s e l e n
3.2/143-17

29. Oktober 2015

B E G R Ü N D U N G
zur
17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143
im Bereich
„Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) jeweils in der derzeit geltenden Fassung. Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 im Bereich „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße beschlossen.

Der Planbereich umfasst Flurstücke der Flur 83, Gemarkung Broichweiden, im Gewerbegebiet Aachener Kreuz. Die genaue flurstücksmäßige Abgrenzung ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

Für das Plangebiet existiert der seit dem 30.09.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 143/2. Änderung “Gewerbegebiet Aachener Kreuz”. Er setzt für das Plangebiet Sondergebiet (SO 8) Bau- und Heimwerkermarkt/Gartencenter fest. Der ehemals in diesem Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan 143 „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“[1] wurde durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes 143 „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße[2] überplant. Die Festsetzungen der 7. Änderung wurden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes 143 übernommen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan stellt Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt dar. Die max. Gesamtverkaufsfläche der Haupt- und Nebensortimente beträgt max. 9.250 m². Die max. Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Nebensortimente beträgt 700 m². Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die neuen Festsetzungen angepasst werden. Die landesplanerische Zustimmung wurde mit Schreiben vom 09. Juni 2015 erteilt.

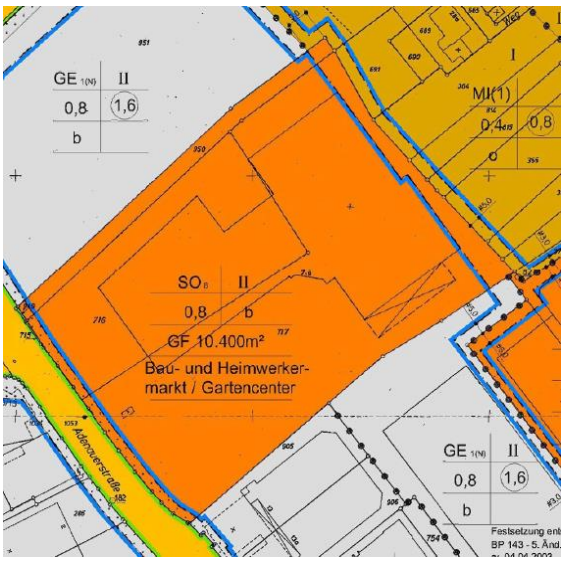
Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Verfahren kann angewendet werden, wenn die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Voraussetzung ist, dass nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt. Die Anlage zum UVPG verlangt gemäß Nr. 18.8 für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch bei Änderungen von Bebauungsplänen die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls. In dieser Vorprüfung soll festgestellt werden, ob erhebliche vorliegende Umweltbelange die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Die Vorprüfung wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine UVP-Pflicht nicht festgestellt werden konnte.

2. Situation und Bestand

An dem Standort eines ehemaligen Baumarktes an der Adenauerstraße 7 – 9 wird die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes beantragt. Die Gebäude des ehemaligen Baumarktes stehen seit Ende 2013 leer. Der Baumarkt war bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 143 (rev. 16.11.1990) an dieser Stelle ansässig. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes 143

[1] rechtsverbindlich am 16.11.1990
[2] rechtsverbindlich am 29.08.2007

Luftbild 2013, Quelle: StädteRegion Aachen



Auszug: Bebauungsplan 143/2. Änderung

(rev. 29.08.2007) wurde eine Verkaufsflächenerweiterung auf 9.250 m² ermöglicht. Das Gelände ist zu ca. 95% versiegelt.

Der Bebauungsplan Nr. 143/2. Änderung setzt im Plangebiet ein Sondergebiet SO 8 Bau- und Heimwerkermarkt/Gartencenter mit einer Geschossfläche von 10.400 m² fest. Die gesamte Verkaufsfläche für das Haupt- und Nebensortiment darf 9.250 m² nicht überschreiten. Das Nebensortiment darf max. 700 m² umfassen. Die Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen zum SO 8 festgelegt.

3. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes ist eine Weiternutzung des 20.530 m² großen Areals zu ermöglichen. Es soll dem Verfall der Gebäudesubstanz, dem Leerstand und der Entwicklung einer Gewerbebrache entgegengewirkt werden. Durch Wiedernutzung soll einer Sogwirkung im Gewerbegebiet, die weitere Leerstände und Gewerbebrachen nach sich ziehen könnte, entgegengewirkt werden. Das Plangebiet liegt in nächster Nähe zum nordwestlichen Eingang ins Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Bereich Hauptstraße (L136) / Adenauerstraße. Durch die Weiternutzung des Geländes soll die Situation aufgewertet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen und keine zusätzlichen Versiegelungen verursacht.

Für die Ansiedlung des neuen Möbelmarktes sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 143/2.Änderung geändert werden: Statt Sondergebiet SO 8 Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter soll ein Sondergebiet SO 8 Möbelhandel ausgewiesen werden. Die Höhe der Verkaufsfläche soll weiterhin max. 9.250 m² betragen. Die Nebensortimente werden mit max. 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Die neue Geschossfläche beträgt 13.000 m².

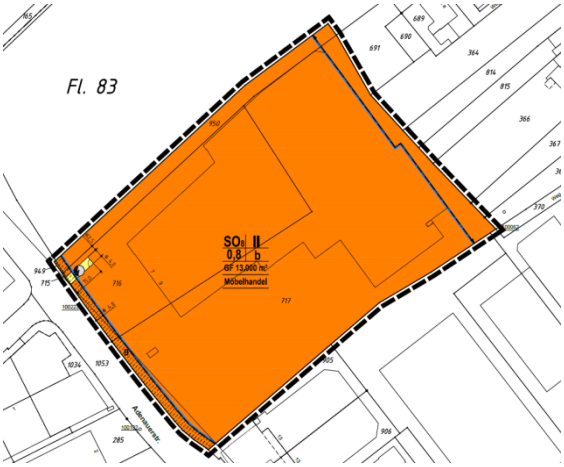
Das Sortiment Lampen und Beleuchtungsmittel, das in Würselen innenstadtrelevansst ist, soll in das Hauptsortiment aufgenommen werden. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist die Änderung grundsätzlich möglich. Lampen und Beleuchtungsmittel gehören nach dem Landesentwicklungsplan NRW „Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Die Würselener Liste (vergleiche Anlage 1) soll einsprechend geändert werden!

4. Sondergebiet Möbelhandel

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes setzt statt Sondergebiet für einen großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt, Sondergebiet für einen großflächigen Möbelhandel fest. Die zulässige Verkaufsfläche von 9.250 m² für den Baumarkt wird für den Möbelhandel übernommen, die Geschossfläche von 10.400 m² auf 13.000 m² erhöht. Bei der Größe der Geschoss- und Verkaufs-

flächen ist in der Regel von nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen.

Durch die Ansiedlung des neuen Möbelmarktes wird der bereits vorhandene Möbelstandort erweitert und ergänzt. In nächster Nähe zum Plangebiet ist bereits großflächiger Möbeleinzelhandel in erheblichem Ausmaß vorhanden. Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz ist als regionaler Möbelmarktstandort von der IHK und den Nachbarkommunen anerkannt. Dies wird auch in dem von den Kommunen gemeinsam erarbeiteten Städteregionalen Einzelhandelskonzept STRIKT[3] festgestellt. Zur Ausweisung von zusätzlichen Verkaufsflächen im Möbelsortiment, die rechnerisch die Kaufkraft der Stadt Würselen übersteigen, ist ein regionaler Konsens mit der Zustimmung der betroffenen Nachbarstädte hergestellt worden.



Auszug Bebauungsplan 143 / 17. Änderung

Der bereits bestehende großflächige Möbeleinzelhandel ist marktbeherrschend für die Umgebung. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den neuen Möbelhandel wesentlich andere Käuferschichten als bisher angesprochen werden. Daher sind größere oder andere städtebauliche bzw. landesplanerische Auswirkungen als bereits vorhanden kaum zu erwarten. Auch nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr und dadurch bedingte schädliche Umwelteinwirkungen sind insgesamt durch die Änderung des Sondergebietes nicht zu befürchten. Das vorhandene Verkehrsnetz kann den durch potentielle Kunden verursachten PKW-Verkehr aufnehmen. Das Gewerbegebiet Aachener Kreuz ist über die Osttangente (K 34) an die A 44 (Autobahnanschluss Broichweiden) und über die Verlautenheidener Straße (L 23) an die A 4 (Autobahnanschluss Verlautenheide) angebunden. Die Erreichbarkeit des Standortes für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen ist durch die Anbindung an den ÖPNV mit den Buslinien 1, 11, 16, 21, Schnellbuslinie SB 11 sowie dem Stadtbus Würselen WÜ 1 gewährleistet.

4.1. Sortimentsfestsetzungen zum Möbelhandel

In den textlichen Festsetzungen werden gemäß § 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO neben der Branche Möbelhandel auch die Sortimente festgesetzt. Mit Hilfe dieser Festsetzungen sollen unerwünschte Sortimentsumstellungen unterbunden werden und der Möbelhandel soll festgeschrieben werden. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben können Verschiebungen bzw. Sortimentsumstellungen Auswirkungen haben auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung. Die Festsetzung der Verkaufsflächen für Nebensortimente ist auf 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Dieses entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Die Nebensortimente werden auf max. 10% der Verkaufsfläche begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Würselen und der Nachbargemeinden zu verhindern. Um die Vitalität der Innenstädte nachhaltig zu schützen, ist der Erhalt der Vielfalt und Kleinteiligkeit des Angebotes in den Versorgungsbereichen unbedingt erforderlich. Der Einzelhandel trägt in der Innenstadt wesentlich zur Attraktivität bei. Geschäftsaufgaben können zu einer Verschlechterung des Stadtbildes der Innenstadt und zu einem Verlust an Lebensqualität führen. Weiterhin soll in den Versorgungsbereichen die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert werden. In Würselen sind Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan für die Innenstadt und Nahversorgungszentren für die Ortsteile Bardenberg und Broichweiden dargestellt und durch Ratsbeschlüsse bestätigt worden. Aus diesem Grund werden die Sortimente, für die eine Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz besteht, eingeschränkt.

Die Sortimente für den Möbelhandel ergeben sich aus den bereits festgesetzten Sortimenten der Sondergebiete Möbelhandel SO 1, SO 2, und SO 9. Die Regelungen werden in der 11. Än-

[3]Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen Kurzfassung, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln/ Aachen, im März 2007

derung des Bebauungsplanes 143[4] getroffen. Die Definition der Nebensortimente ergibt sich aus der „Würselener Liste“ sowie aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 143. Dieser legt in der seit dem 11.01.2002 rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes 143 die Liste der „innenstadtrelevanten“ Sortimente fest. Die Festsetzungen orientieren sich an der Liste des Einzelhandelserlasses NRW von 1996 und sind speziell für Würselen und das Gewerbegebiet Aachener Kreuz überprüft und ergänzt worden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat die 5. Änderung in einem Normenkontrollverfahren überprüft und mit dem Urteil vom 13.05.2004 (Aktenzeichen: 7aD30/03:NE) bestätigt. Die Würselener Liste und Erläuterungen zur Würselener Liste liegen in der Anlage 1 bei.

Die Liste der Nebensortimente für Möbelhandel soll geändert werden. In Bezug auf Lampen und Leuchten wird eine Anpassung an die tatsächliche Situation vorgenommen. Lampen und Leuchten werden in der Innenstadt nur in einem hochspezialisierten Fachgeschäft verkauft. Dort wird neben dem Verkauf von verschiedenen Leuchten, der Schwerpunkt auf individuelle Beratung und die Entwicklung von Lichtkonzepten gesetzt. Der deutliche Verkaufsflächenschwerpunkt des Sortiments Lampen und Leuchten liegt im Gewerbegebiet Aachener Kreuz. Der dort ansässige Möbelhandel und der Bau- und Heimwerkermarkt verkaufen Lampen und Leuchten im Randsortiment. Die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Würselen werden in der „Stellungnahme zur Zentrenrelevanz des Sortiments Leuchten in Würselen“ (siehe Anlage 2) untersucht. Das zweite Gutachten „Stellungnahme zu den Auswirkungen des Lampen- und Leuchtensortiments“ (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der geringen Umsatzverteilungen die Änderung auch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen hat. Die Einstufung von Leuchten und Lampen als Nebensortiment bedingt eine Änderung der Würselener Liste. Diese soll seit dem 04.04.2003 zum ersten Mal geändert werden.

In den textlichen Festsetzungen wird in der Sortimentsliste Einzelhandel mit Öfen, Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen nur als Einbauware in Zusammenhang mit Küchen mit aufgenommen. Damit wird klargestellt, dass Küchengroßgeräte zu dem Verkauf von Küchen dazugehören und in diesem Rahmen bereits angeboten werden. Als Einzelgeräte gelten sie weiterhin als Nebensortiment, das in den Innenstädten angeboten wird, und sind daher nicht zulässig.

Bei der Definition der Sortimente wird auf Wirtschaftszweige (WZ) gemäß der “Systematik der Wirtschaftszweige”, Ausgabe 1979[5] zurückgegriffen. Die Liste nimmt somit die Systematik der Festsetzungen der 11. Änderung zum Bebauungsplan 143 auf und ist besser vergleichbar, als wenn auf die neueren Ausgaben WZ 2003 oder 2008 zurückgegriffen würde. Die Ausgabe von 1979 kann bei der Stadt Würselen eingesehen oder im Internet heruntergeladen werden. Die eindeutige Definition ist nach dieser Systematik möglich. In der festgesetzten Liste werden die Wirtschaftszweige (WZ) durch Wirtschaftsbereiche (WB) “Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik”, Ausgabe 1978[6] genauer definiert. Die Liste wird dadurch leichter lesbar und verständlich. Sie ist eindeutig festgesetzt und selbsterklärend. Diese Ausgabe aus dem Jahr 1978 ist im Internet und beim Statistischen Bundesamt Wiesbaden nicht mehr erhältlich. Sie kann bei der Stadt Würselen eingesehen werden. Da die Systematik bei allen Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel am Aachener Kreuz bereits angewendet worden ist und in sich abschließend verständlich ist, wurde entschieden, diese Systematik weiter zu verwenden.

4.2. Sonstige Festsetzungen

Neben dem großflächigen Möbeleinzelhandel werden Gastronomiebetriebe zugelassen, um den Betrieb eines Restaurants zu ermöglichen. Ausnahmsweise ist eine untergeordnete Betriebswohnung zugelassen.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf durch Stellplätze bis auf 0,9 überschritten werden. Die Festsetzung ist der tatsächlichen Situation angepasst, da die Stellplätze für den Baumarkt vorhanden waren und genehmigt sind. Die Versiegelung kann etwas reduziert werden: Der Möbelhandel hat andere Betriebsabläufe, Stellplätze sollen reduziert

[4] Rechtsverbindlich 15.04.2011
[5] Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden
[6] Herausgeber: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

werden und die Lieferzone wird verlegt. Die LKW-Umfahrt in der vorhandenen Form ist als Feuerwehrzufahrt weiterhin erforderlich. Aufgrund der Bestandssituation ist ein höherer Versiegelungsgrad zulässig, als im übrigen Gewerbegebiet. In der Regel ist er dort auf 80% beschränkt.

Die Geschossfläche ist auf 13.000 m² begrenzt. Sie wurde auf das geplante Vorhaben abgestimmt. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 143 / 2. Änderung wird die Geschossfläche erhöht, da der Möbelhandel größere Lagerkapazitäten als der Baumarkt braucht.

Die Festsetzung der Geschossigkeit wird im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 143 nicht geändert; sie liegt bei 2 Geschossen. Die Traufhöhe von baulichen Anlagen wird auf das 3,5-fache der zulässigen Geschoßzahl – 7 m - beschränkt. Dies soll die Einfügung des Sondergebietes in das Erscheinungsbild der Umgebung gewährleisten. Ausnahmsweise kann eine Erhöhung von weiteren 3,50 m auf max. 10,50 m zugelassen werden, wenn sich die bauliche Anlage in das Ortsbild sowie in das Landschaftsbild einfügt und städtebaulich nicht als störend empfunden wird. Ggfls. sind gestalterische Maßnahmen erforderlich. Um unerwünschte Gebäudehöhen durch steile Satteldächer zu vermeiden, wird eine Firsthöhe bestimmt, die um 3,50 m höher als die zulässige Traufhöhe sein darf. Bei der ausnahmsweise zulässigen Erhöhung der Traufhöhe ist eine Erhöhung der Firsthöhe nicht zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen können folglich 10,50 m betragen. Als Bauweise wird eine max. Gebäudelänge von 200 m festgesetzt. Damit wird die Festsetzung, die im gesamten Gewerbegebiet gilt, übernommen. In dem Plangebiet selbst kann diese Länge nicht erreicht werden. Bezugspunkt ist die an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandene Höhe der zugehörigen ausgebauten Erschließungsstraße.

Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 17 m beschränkt. Dies ermöglicht es, in einer gewissen Höhe auch Werbeanlagen auf den Gebäuden zu installieren. Bei einer Gebäudehöhe von 14 m kann die zusätzliche Werbeanlage max. 3 m Höhe haben. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Trend zu Werbepylonen mit einer Höhe von über 17 m Höhe zu unterbinden. Die Festsetzung gilt im gesamten Gewerbegebiet. Mehrere dieser Pylone in unterschiedlichster Form und Höhe können das Gewerbegebiet massiv verunstalten.

Zur Minderung der Auswirkungen der vorhandenen flächigen Versiegelungen sind Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt: Es sollen mindestens 10 % der Grundstücksflächen begrünt werden und 25 Bäume erhalten bzw. gepflanzt werden. Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Situation. Da das Gelände zu ca. 95% versiegelt ist, müssen neue Grünflächen angelegt und Flächen entsiegelt werden. Sie sollen der optischen Gliederung dienen und auch zu einer kleinen Verbesserung der kleinklimatischen 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 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, da diese Flächen begrünt werden sollen. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143 / 2. Änderung. Sie dient der einheitlichen Gestaltung der an den Erschließungsstraßen gelegenen Flächen.

Zur Adenauerstraße ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) in einer Breite von max. 9,0 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine zusätzliche getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 4,50 m Breite zugelassen werden. Damit werden die vorhanden Ein- und Ausfahrten reduziert und die Anbindung an die Adenauerstraße kann verbessert werden.

5. Versorgungsfläche

Zur Sicherung der enwor-Trafostation wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität eingetragen. Der Standort soll somit dauerhaft gesichert werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Die Festsetzung von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Das Straßennetz kann die zu erwartenden Verkehre aufnehmen.

Die Erreichbarkeit dieses Standortes für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen ist durch die Busverbindungen gewährleistet (vergl. Punkt 4). Bushaltstellen sind an der Adenauerstraße und der Hauptstraße in nächster Nähe vorhanden.

7. Entwässerung

Regenwässer sollen entsprechend der zurzeit vorhandenen Regelung in den Kanal im Trennsystem eingeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen versiegelten Flächen nicht möglich.

8. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der „Vorprüfung des Einzelfalls“ geprüft. Da das Plangebiet weitgehend versiegelt ist, entstehen durch die Nutzung „Möbelhandel“ keine negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Flora, Fauna, Luft und Klima. Insgesamt werden eher geringfügige Verbesserungen erreicht (vergleiche hierzu die Vorprüfung des Einzelfalls)!

Immissionsschutz

Die Änderung des Sondergebietes von Baumarkt- zu Möbeleinzelhandel wird, wie bereits unter Punkt 4. erwähnt, zu keinem höheren Verkehrsaufkommen führen, sondern im Vergleich eher eine Verkehrsentlastung bedeuten. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr und dadurch bedingte schädliche Umwelteinwirkungen werden nicht erwartet.

Der ehemalige Baumarkt wurde in zwei lärmtechnischen Gutachten untersucht:

- "Schalltechnisches Gutachten SIWÜ170102 zu den Geräuschimmissionen von einer Lkw-Umfahrt", WFA Institut GmbH, Schartstraße 28, 52224 Stolberg; Stand: 28.01.2002;
- Schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme über die Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 143 "Gewerbegebiet Aachener Kreuz" im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 / TA Lärm De-Gasperi-Straße / Adenauerstraße, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. WÜ/46/11/BPGE/015, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kandansky-Sommer, Schillerstraße 29, 52477 Alsdorf, Stand 07/2011.

Die Gutachten liegen in der Anlage 3 zur Begründung bei.

Das Gutachten SIWÜ170102 untersucht die Auswirkungen der LKW-Umfahrt des Baumarktes auf das nordöstlich angrenzende Mischgebiet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber keine negativen Lärmauswirkungen auf das Mischgebiet vorhanden sind. Die Lärmwerte der TA Lärm werden um 6 dB unterschritten.

Der Möbelmarkt beabsichtigt den Ablauf der Anlieferung zu ändern, so dass eine LKW-Umfahrt nicht mehr erforderlich sein wird. Die Umfahrt wird weiterhin als Feuerwehrzufahrt benötigt. Zusätzlich wird der Möbelmarkt bedingt durch das andere Sortiment wesentlich weniger Warenlieferungen als der Baumarkt zu verzeichnen haben. Die Lärmwerte werden sich daher insgesamt verringern. Dies gilt ebenfalls für die Nutzung der Stellplätze, da der Möbelmarkt wesentlich weniger Kundenzuläufe als der Baumarkt aufzuweisen hat (vergl. Tabelle Seite 7).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 zu Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten von tags 65 dB(A) werden in dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes Aachener Kreuz eingehalten. Dies wird in dem zweiten aufgeführten lärmtechnischen Gutachten von IBK festgestellt. Das Gutachten ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 190 (Kapellenfeldchen) zur Erschließung des nordwestlich des Gewerbegebietes gelegenen neuen Wohngebietes erstellt worden. Die Situation des Baumarktes wurde dabei ausführlich untersucht und berücksichtigt. Auch in Hinsicht auf das Neubaugebiet liegen die Lärmwerte deutlich unter den Richtwerten der TA Lärm bzw. den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung.

Tabelle: Gegenüberstellung der lärmrelevanten Faktoren Baumarkt/Möbelhandel:

	Baumarkt[7]	Möbelhandel[8]
Ø Kundenzahl täglich	1.000 -1.200	380
Ø Kundenzahl in Zeiten spezieller Aktionen	1.500	500
Warenlieferung	Mo-Fr. 8:00-16:00 Uhr bis zu 25 LKW + 15 Transporter unter Benutzung der LKW–Umfahrt	Mo–Fr. 7:00-19:00 Uhr, 6-7 LKW + 1–2 Transporter (nicht täglich), keine LKW-Umfahrt
Warenabholung		max. 16 Fahrten mit Selbstabholerbussen tägl. zu den Öffnungszeiten
Öffnungszeiten	Mo.-Fr. 9:00 – 20:00 Uhr Sa. 9:00 – 18:00 Uhr	Mo-Sa 10:00 – 20:00 Uhr

Die Gegenüberstellung zeigt, dass bei dem Möbelhandel wesentlich weniger Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück stattfinden. Zudem werden weitere lärmrelevante Faktoren reduziert. Es entfallen u. a. die Gabelstablerfahrten auf der LKW-Umfahrt, es gibt keine Außenlagerflächen und es findet kein Holzzuschnitt statt.

9. Flächenangaben

Sondergebiet Möbelhandel		20.471 m²
• Grundfläche GRZ 0,8 ohne Stellplätze	16.377 m²	
• Grundfläche GRZ 0,9 mit Stellplätzen	18.424 m²	
• Max. Verkaufsfläche (Nebensortimente max. 10%)	9.250 m²	
• Max. Geschossfläche GFL	13.000 m²	
Versorgungsfläche		59 m²
Fläche Plangebiet gesamt:		**20.530 m²**

10. Sonstiges

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche liegt eine Trafostation der enwor:
enwor – energie & wasser vor ort GmbH
Kaiserstraße 86
52134 Herzogenrath
Telefon: 02407/579/3146

Ferner liegt im Plangebiet eine vorhandene Gasstation (Station/Rohre) - BZR 602 der EWV, die bereits privatrechtlich gesichert ist. Ansprechpartner für diese Leitung ist:
regionetz GmbH
Sachgebiet TP-P
Planung/Liegenschaften
Zum Hagelkreuz 16
52249 Eschweiler
Telefon: 02403/701/1291

Aufgestellt:

Gez.

Sabine Hennig

[7] Quelle: vergl. Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. WÜ/46/11/BPGE/015, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kandansky-Sommer, Stand 07/2011, Seiten 14 -19
[8] Quelle: XXXL, NH-Immobilien, Würzburg, 10/2015

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 Erläuterungen zur Würselener Liste

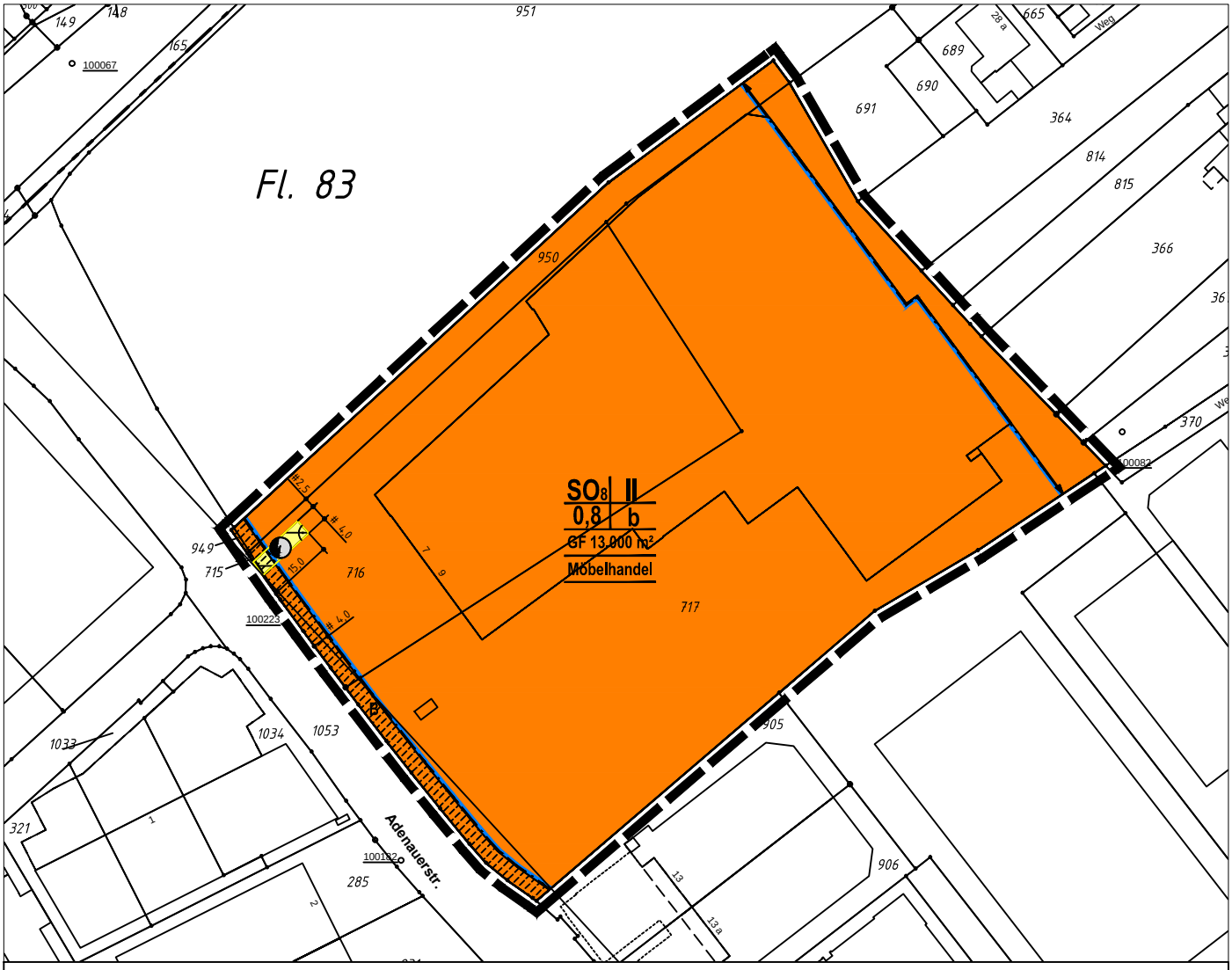
Würselener Liste

Anlage 2 Stellungnahme zur Zentrenrelevanz des Sortiments Leuchten in Würselen, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA), Köln, April 2015

Ansiedlung eines Mömax-Möbel-Marktes in Würselen, Stellungnahme zu den Auswirkungen des Lampen- und Leuchtensortiments, GMA, Köln, 20.07.2015

Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten SIWÜ170102 zu den Geräuschimmissionen von einer Lkw-Umfahrt, WFA Institut GmbH, Schartstraße 28, 52224 Stolberg; Stand: 28.01.2002;

Schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme über die Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 143 "Gewerbegebiet Aachener Kreuz" im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 / TA Lärm De-Gasperi-Straße / Adenauerstraße, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. WÜ/46/11/BPGE/015, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kandansky-Sommer, Schillerstraße 29, 52477 Alsdorf, Stand 07/2011.



Legende

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

GF 13.000 m² — Geschossfläche

0,8 — Grundflächenzahl

II — Max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

b — Besondere Bauweise, max. 200 m Gebäudelänge

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

B — Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bebauungsplan 143 / 17. Änderung
Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Adenauer Straße
Vorentwurf, ohne Maßstab

Stadt W ü r s e l e n
3.2/143-17

Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG zur 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße

Um das Bebauungsplanverfahren 17. Änderung des Bebauungsplanes 143 im Bereich „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauerstraße nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu können, ist zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorliegt.

Die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 143/2. Änderung von Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Baumarkt in ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Möbelhandel erfordert eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG. Die Vorprüfung ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 erforderlich. Gemäß 18.6.1 handelt es um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit über 5.000 m² Geschossfläche. Gemäß 18.8 gilt für solche Vorhaben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung. Das Prüfschema erfolgt gemäß § 17 UVPG nach den Vorschriften des BauGB. Grundlage der Vorprüfung bildet folglich der Kriterienkatalog der Anlage 2 BauGB.

Prüfungsschema gemäß Anlage 2 BauGB:

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			ja	nein
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen **Rahmen** i.S. des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung **setzt;**	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinzelhandels zu ermöglichen. Das Plangebiet hat eine Größe von 20.530 m². Die max. Grundfläche beträgt 16.424 m². Diese darf durch Stellplätze auf max. 18.277 m² erhöht werden. Die max. Geschossfläche wird mit 13.000 m² und die max. Verkaufsfläche mit 9.250 m² festgesetzt. Nebensortimente dürfen auf max. 10% der beantragten Verkaufsfläche angeboten werden. Der Möbelhandel soll die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmarktes weiternutzen. Der Baumarkt musste Ende 2013 schließen. Seitdem stehen die Gebäude leer. Der das Gebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan 143/2. Änderung setzt ein Sondergebiet SO 8 Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter mit einer Geschossfläche von 10.400 m² fest. Die gesamte Verkaufsfläche für das Haupt- und Nebensortiment darf 9.250 m² nicht überschreiten. Das Nebensortiment darf max. 700 m² umfassen. Der Bau- und Heimwerkermarkt war bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 143, der die Festsetzungen im Gewerbegebiet Aachener Kreuz regelt, ansässig. Aufgrund der Bestands-		**nein**

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			ja	nein
		schutzklausel § 3b Abs.3 UVPG Satz 2 UVPG war auch die spätere Bebauungsplanänderung zur Erweiterung des Baumarktes nicht UVP- pflichtig, da es sich um eine Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelte, der vor dem 14.03.1999 errichtet worden ist. Anstelle des Baumarktes soll nun ein großflächiger Möbelmarkt angesiedelt werden. Die neue Nutzung wird weniger Kundenströme aufweisen, ordnet die Ladezone verträglicher zur Adenauerstraße an und wird weniger Lieferverkehr aufweisen. Durch die neue Anordnung der Ladezone und das Entfallen der Umfahrung durch LKW's wird die Lärmentwicklung in Richtung Mischgebiet St. Jobser Straße geringer. Der vorhandene Versiegelungsgrad soll etwas reduziert werden. Insgesamt bringt die neue zulässige Nutzung im Vergleich zu der zurzeit zulässigen Nutzung Verbesserungen hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen.		
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan **andere Pläne und Programme beeinflusst;**	Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme (siehe auch 1.1). Es ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.		**nein**
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich **gesundheitsbezogener Erwägungen,** insbesondere im Hinblick auf die **Förderung der nachhaltigen Entwicklung;**	Der Bebauungsplan hat für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen, keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um die Weiternutzung vorhandener Flächen. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, die keine Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt. Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen und es ist ein ausreichend ausgebautes Verkehrsnetz vorhanden.		**nein**
1.4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten **umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;**	Für den Bebauungsplan sind umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme nicht besonders relevant: **Schutzgut Mensch** Es wird angenommen, dass die Umnutzung des Sondergebietes von Baumarkt- auf Möbelsortiment zu keinem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen führen wird, sondern eher eine Verkehrsentlastung im Vergleich zur vorherigen Nutzung eintritt. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr und dadurch bedingte schädliche Umwelteinwirkungen werden nicht erwartet. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 zu Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten von tags		**nein**

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			ja	nein
		65 dB(A) werden eingehalten. Dies wird in einem lärmtechnischen Gutachten[1], das im Juli 2011 erstellt worden ist, zu der Lärmsituation im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Aachener Kreuz festgestellt. Das Gutachten wurde erstellt, um die Lärmeinwirkungen auf das damals geplante Bebauungsplangebiet Kapellenfeldchen nordwestlich des Plangebietes gelegen zu untersuchen. Die Werte nach TA Lärm liegen ebenfalls 6 dB (A) unter dem Richtwert. Ein weiteres Lärmtechnisches Gutachten[2] untersucht die vom Baumarkt ausgegangene Lärmsituation im Hinblick auf das nordöstlich gelegene Mischgebiet. Auch hier werden die Lärmgrenzwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Wohnhaus um ca. 6 dB(A) unterschritten. Da der Möbelmarkt eine andere Käuferstruktur hat und die Anlieferzone verlegen wird, ist auf keinen Fall mit einer höheren Lärmentwicklung zu rechnen. Die Lärmwerte werden eher weiter reduziert. **Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt** Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Die biologische Vielfalt ist äußerst gering. Geschützte Tierarten sind nicht vorhanden. Durch die neue Nutzung wird der Versiegelungsgrad auf 90% gesenkt, jedoch ist auch dieser Versiegelungsgrad noch sehr hoch. Durch die Begrünungsvorschriften wird der kleine Baumbestand, der in Verbindung mit den Stellplätzen angelegt worden ist, auf Dauer gesichert. **Schutzgut Boden** Das Plangebiet ist zu mehr als 95% bebaut oder versiegelt. Die Böden in diesen Bereichen sind dauerhaft zerstört und nehmen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr wahr. Auch die geringe Senkung des Versiegelungsgrades wird die Bodenfunktion im Plangebiet nicht wesentlich verbessern. Durch die Planung wird die Situation nicht verschlechtert. Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden. **Schutzgut Wasser** Grundsätzlich beeinträchtigen Versiegelungen die Grundwasserneubildung und erhöhen den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Das Plangebiet hat bereits heute einen sehr		

[1] Vergl. „Schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme über die Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 143 „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 / TA Lärm“, Schallimmissionstechnischen Fachbeitrag Nr. WÜ/46/11/BPGE/015, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, 07/2011

[2] Vergl. Schalltechnisches Gutachten SIWÜ170102 zu den Geräuschimmissionen von einer Lkw-Umfahrt, WFA Institut GmbH, 28.01.2002;

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			ja	nein
		hohen Anteil (ca. 95%) an bebauten und versiegelten Flächen und besitzt deshalb eine untergeordnete (bzw. keine) Funktion für die Grundwasserneubildung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ein Fließgewässer ist nicht vorhanden. Das unbelastete Niederschlagswasser muss in den Kanal entwässert werden. Versickerungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. **Schutzgut Luft und Klima / Energie Klima** Das Plangebiet bleibt weiterhin zum großen Teil versiegelt und mit großvolumigen Gebäuden bebaut, zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen von erheblichem Ausmaß sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten. Die gewerbeklimatische Überprägung und somit die tendenzielle Ausprägung eines lokalklimatischen Lastraums bleibt weiter bestehen. Insgesamt ist nicht mit relevanten zusätzlichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut zu rechnen. **Schutzgut Landschafts- / Ortsbild** Das Plangebiet enthält keine landschaftsbildprägenden Gehölze. Mit der Planänderung sind keine Änderungen der Höhenfestsetzungen verbunden. Da die Gebäude verändert werden sollen, kann eventuell eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden. **Schutzgut Kultur und Sachgüter** Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine bekannten archäologischen Fundstellen.		
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die **Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.**	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Geschützte Arten sind nicht vorhanden.		**nein**
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**			
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	Die Bebauungsplanänderung schafft zeitlich unbefristet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.		**nein**
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den **kumulativen** und **grenzüberschreitenden** Charakter der	Der Bebauungsplan beschäftigt sich mit einer Bestandsänderung im Rahmen des großflächigen Einzelhandels. Es sind keine relevanten Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Auswirkungen zu erwarten.		**nein**

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			ja	nein
	Auswirkungen;			
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die **Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit** (zum Beispiel bei Unfällen);	Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.		**nein**
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den **Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;**	Siehe Angaben unter 1.4! Es sind keine negativen Merkmale vorhanden.		**nein**
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die **Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets** auf Grund •der besonderen natürlichen Merkmale, •des kulturellen Erbes, • der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätnormen und Grenzwerten;	Nicht gegeben		**nein**
2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf **folgende Gebiete:**			
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?**	Nicht gegeben		**nein**
2.6.2	**Naturschutzgebiete** gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		**nein**
2.6.3	**Nationalparke** gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		**nein**
2.6.4	**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete** gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnatur-	Nicht gegeben		**nein**

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			ja	nein
	schutzgesetzes?			
2.6.5	**gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		**nein**
2.6.6	**Wasserschutzgebiete** gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte **Heilquellenschutzgebiete** sowie **Überschwemmungsgebiete** gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nicht gegeben		**nein**
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten **Umweltqualitätsnormen bereits überschritten** sind?	Nicht gegeben		**nein**
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere **Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen** i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nicht gegeben		**nein**
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete **Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler** oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als **archäologisch bedeutende Landschaften** eingestuft worden sind?	Nicht gegeben		**nein**

Zusammenfassung

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplans soll im Sondergebiet SO8 statt einem großflächigen Baumarkt ein großflächiger Möbelhandel zulässig sein. Die Festsetzungen werden entsprechend geändert. Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut und versiegelt.

Die neue großflächige Einzelhandelsnutzung bringt keine größeren nachteiligen Auswirkungen mit sich, als bereits bei dem Baumarkt vorhanden waren.
Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG insgesamt ergibt, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Sabine Hennig