



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/15/0169 Status: öffentlich Datum: 28.07.2015 Berichterstatter: TB von Hoegen Sachbearbeiter/in: Frau Hennig
Federführend: Fachbereich 3	
Bebauungsplan 143 / 17. Änderung im Bereich Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Adenauerstraße hier: Vorstellung des geplanten Vorhabens	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2015	Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss

gez. Nelles, 11.08.2015
Bürgermeister

gez. von Hoegen, 10.08.2015
Betreuendes Vorstandsmitglied

gez. Schmitz-Gehrmann, 28.07.2015
Fachbereichsleiter

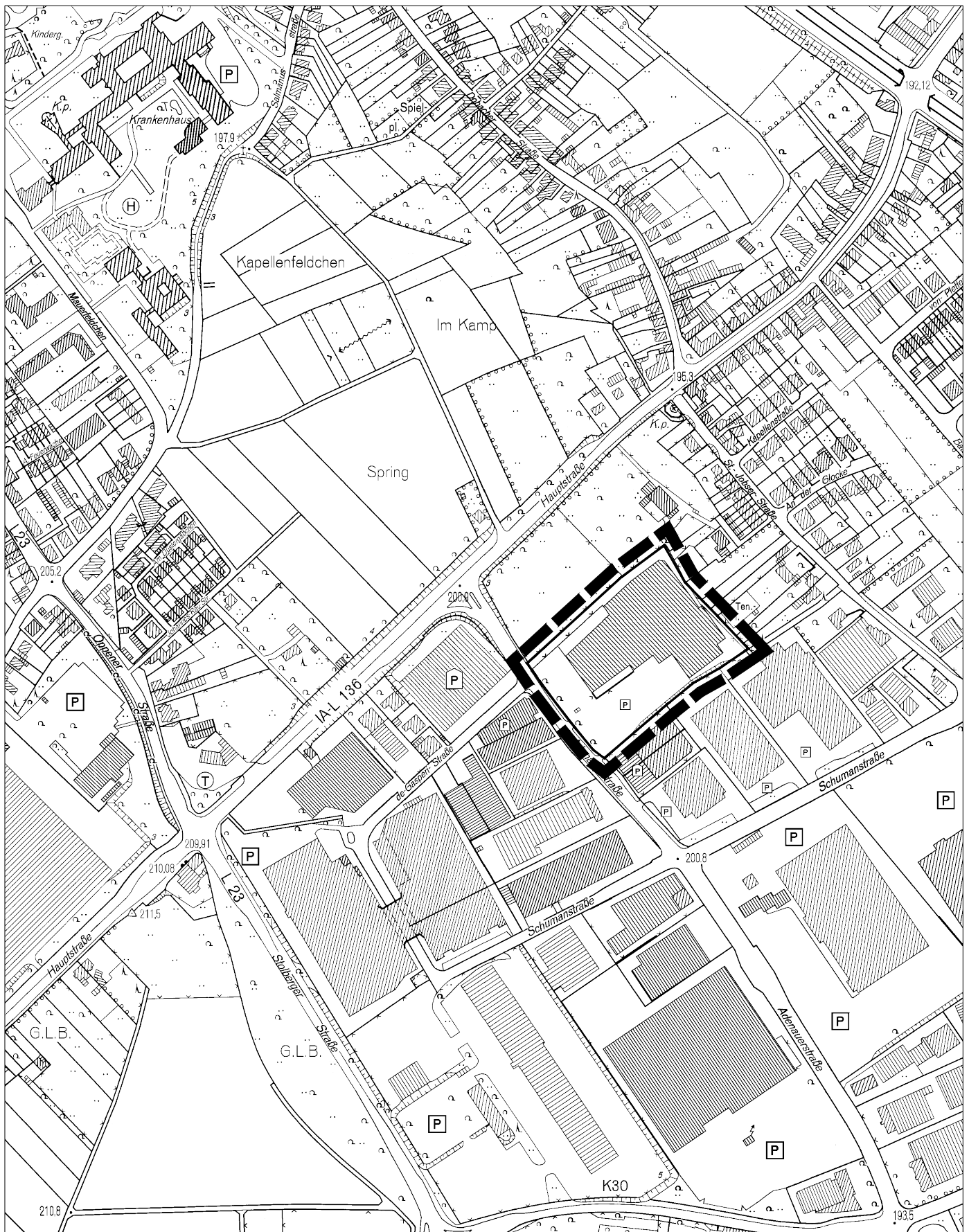
gez. Hennig, 28.07.2015
Sachbearbeiterin

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 soll durch Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen erfolgen; auf die Durchführung einer Bürgerversammlung wird verzichtet.

Ziel und Zweck der Planung ist, das leerstehende Gebäude des ehemaligen Baumarktes einer neuen Nutzung zuführen. Statt Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter soll ein Sondergebiet Möbelhandel ausgewiesen werden. Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf wurden zwischenzeitlich weiter ausgearbeitet und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Zu der geplanten Verschiebung der Nebensortimente Lampen und Leuchten in das Hauptsortiment wurden 2 Gutachten erstellt, die die Situation in Würselen und in der Umgebung betrachten. Der aktuelle Bebauungsplanvorentwurf liegt in der Anlage bei und wird dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben. Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der beiden vorliegenden Einzelhandelsgutachten zu den Sortimenten Lampen und Leuchten kann auch im Internet unter www.wuerselen.de - Bauen, Wohnen und Umwelt - Beteiligung Bauleitplanung - 17. Änderung Bebauungsplan 143 eingesehen werden. Die Planung zu dem Möbelmarkt (MÖMAX) soll in der Sitzung von Vertretern der XXXL-Gruppe vorgestellt werden.

Anlagen: Übersicht Plangebiet
Erläuterungen
Vorentwurf textliche Festsetzungen
Vorentwurf Bebauungsplan



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

Erläuterungen zur Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes 143 im Bereich „Gewerbegebiet Aachener Kreuz“ Adenauer Straße

An dem Standort des ehemaligen Praktiker - Baumarktes an der Adenauerstraße 7 – 9 wird die Ansiedlung eines neuen Möbelmarktes beantragt. Die Gebäude des ehemaligen Baumarktes stehen zurzeit leer. Es ist eine Verkaufsfläche von 7.000 m² geplant, wovon 925 m² Nebensortimente sein sollen.

Laut Gebietsentwicklungsplan liegen die betroffenen Grundstücke im Wohnsiedlungsbereich. Der Flächennutzungsplan stellt Sondergebiet Baumarkt dar, mit einer Verkaufsfläche von 9.250 m² und einem zentrenrelevanten Sortiment von 700 m².

Der Bebauungsplan Nr. 143/2. Änderung setzt in diesem Bereich 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.



Luftbild 2013



Auszug Bebauungsplan 143/2. Änderung

Die innenstadtrelevanten Sortimente für die Stadt Würselen (Würseler Liste) sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 143/2. Änderung unter Punkt 4.5 definiert (siehe Anlage 1). Daraus ergibt sich die Liste der Sortimente, die für den großflächigen Möbelhandel in Würselen festgesetzt werden. Z. B. sind die Sortimente für den Möbelhandel in der De-Gasperi-Straße und Schumanstraße in den Sondergebieten SO 1, SO 2, und SO 9 durch die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes 143 definiert. In der Liste für den Möbelhandel (siehe Anlage 2) werden die nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimente und die innenstadtrelevanten Nebensortimente benannt. Die Höhe der Fläche für die Nebensortimente darf max. 10% der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche betragen.

Für die Ansiedlung des neuen Möbelmarktes müssen 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% (925 m²) der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Die neue Geschossfläche beträgt 11.100 m².

Der neue Möbelhandel plant die Sortimente Lampen und Beleuchtungsmittel, die in Würselen innenstadtrelevant sind, in das Hauptsortiment aufzunehmen. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist die Änderung grundsätzlich möglich. Lampen und Beleuchtungsmittel gehören nach dem Landesentwicklungsplan NRW „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Sortimente werden kaum noch in den Innenstädten angeboten, so dass eine Änderung begründet werden kann. Gutachterliche Nachweise, die die Würselener Situation betrachten und eventuelle Auswirkungen auf die Nachbarstädte untersuchen, liegen in der Anlage 2 bei.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind auch im vereinfachten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Aufgestellt: 27.7.2015

Sabine Hennig

Anlage 1

Auszug textliche Festsetzungen Bebauungsplan 143/2. Änderung, Punkt 4.5, „Würselener Liste“

„In allen Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung GE(N) sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig. Dies gilt auch für Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe. Innenstadtrelevante Sortimente sind nachfolgend aufgeführte, in Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses für Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 genannte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Blumen
14. Fahrräder u. Zubehör, Mofas

Als im Einzelhandelserlass nicht genanntes Sortiment wird

15. Telekommunikation als zentrenrelevant festgelegt.“

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:
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	<i>Einzelhandel mit Leuchten nur:</i>
WB 3930	<i>Wohnraumwand- und -deckenleuchten</i>
WB 3932	<i>andere Wohnraumleuchten</i>
WB 3937	<i>Lampenschirme³</i>

Nebensortiment:

Gruppe 1

aus WZ 432 7 Einzelhandel mit Heim- und Haustextilien, Bodenbelägen, Bettwaren 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 11.013 qm nicht überschreiten.
- 1.3.** Die gesamte Verkaufsfläche darf für das Haupt- und Nebensortiment max. 9.250 qm betragen.
- 1.4.** Das Nebensortiment darf im SO 8 auf max. 925 qm Verkaufsfläche angeboten werden, wobei eine der Gruppen 1 und 2 des Nebensortiments auf max. 525 qm angeboten werden darf.

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.

³ *Kursiv:* Änderung der Sortimentsliste Möbelhandel: Sortimente sind aus dem Nebensortiment Möbelhandel in das Hauptsortiment verschoben worden

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 Treppenträume 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. 6 m Breite zugelassen werden.

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

Auf der mit A 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 pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume müssen in einem Mindestabstand von 7 m auf der mit A gekennzeichneten Fläche gesetzt werden und die übrigen Bäume innerhalb der verbleibenden Grundstücksfläche.

5.2. Auf je 9 ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich zu 5.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 5.4 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

5.3. Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5.4. 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:

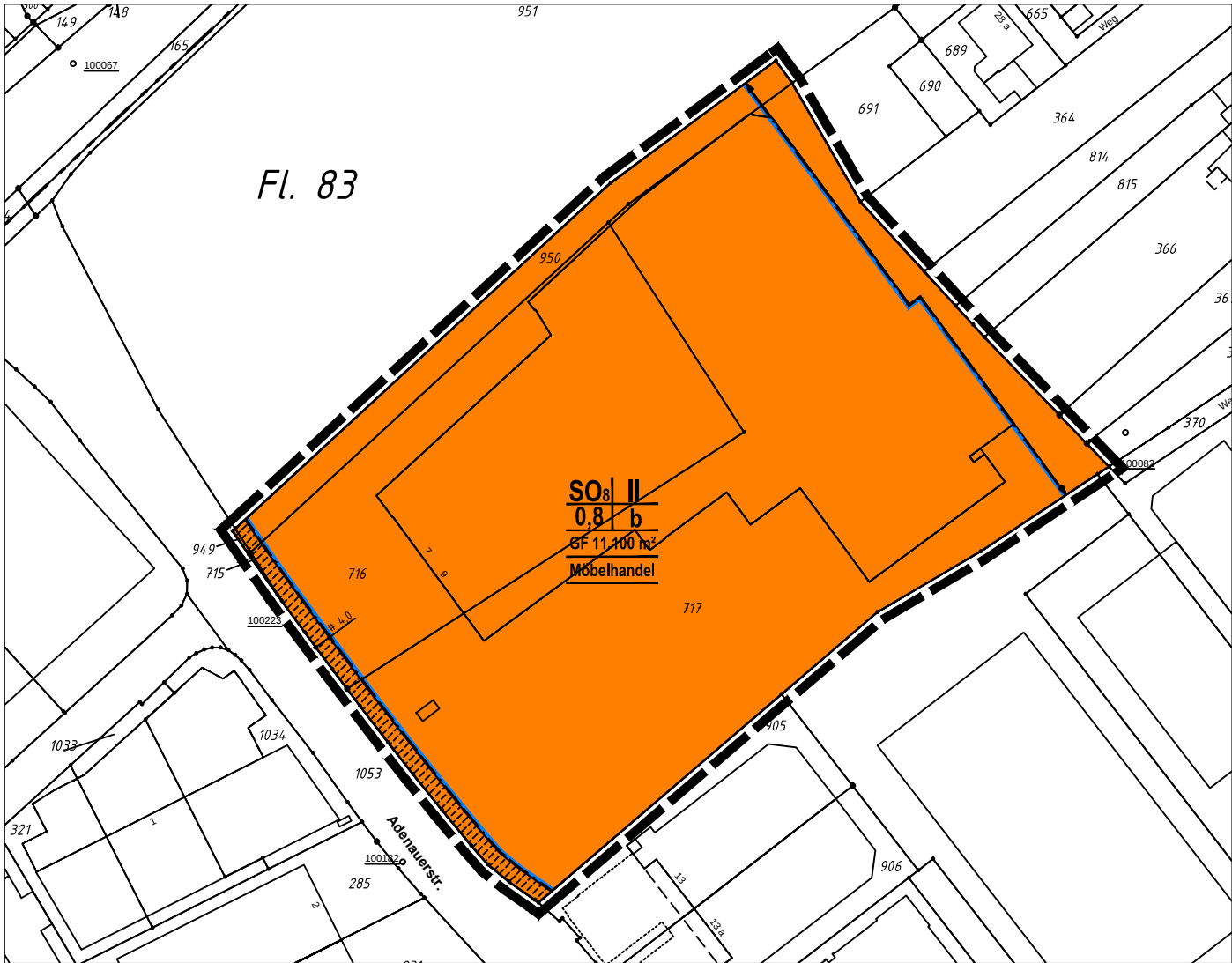
Acer platanoides – Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Quercus cerris – Zerreiche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia Cordata - Winterlinde
Tilia intermedia - holländische Linde

Vorentwurf



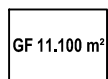
Legende

Art der baulichen Nutzung

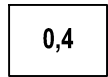


Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschossfläche

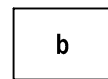


Grundflächenzahl

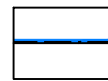


Max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Besondere Bauweise

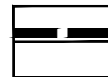


Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Flächen mit Nutzungsbeschränkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



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