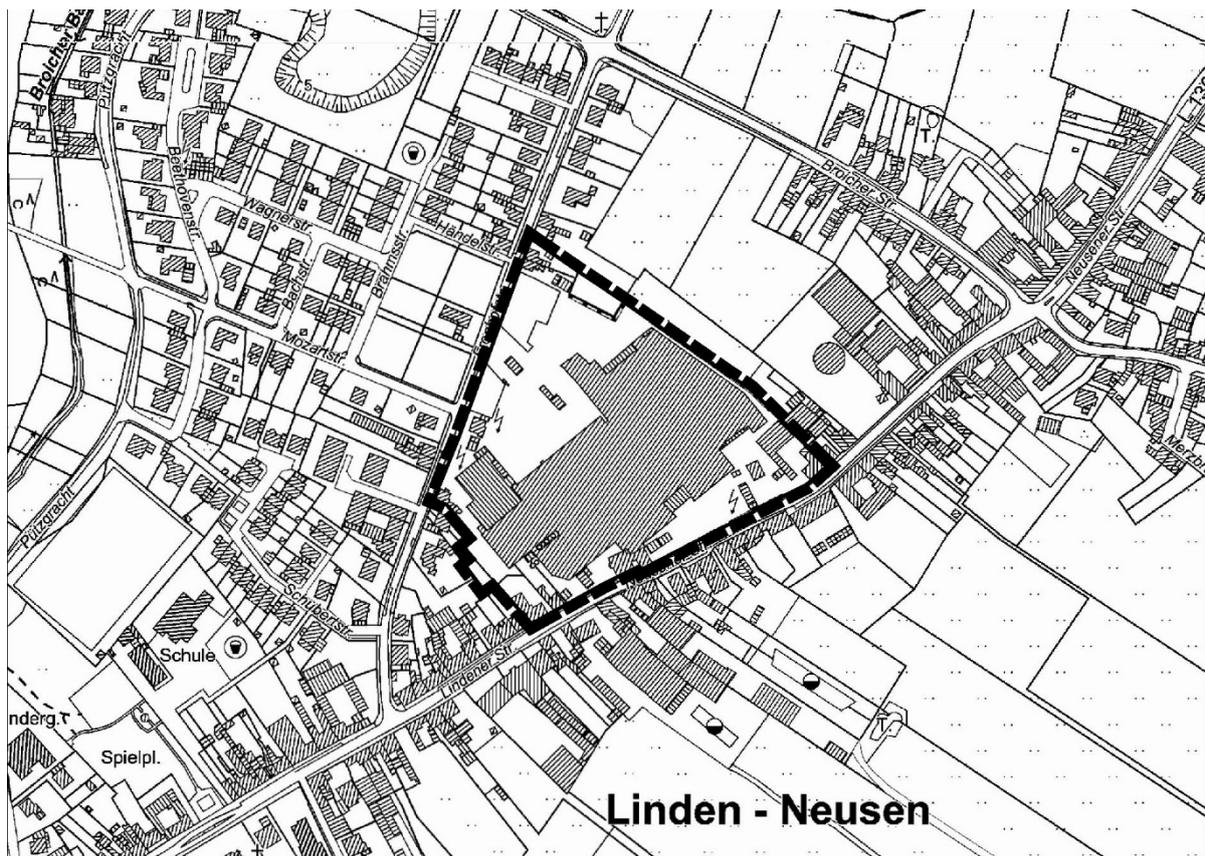




# STADT WÜRSELEN

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans 'Fronhofstraße, Neusener Straße' (Kronenhöfe)

### Begründung zum Entwurf



18.12.2024

## **Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

<b>1. Anlass der Planung und Verfahrensstand</b>	<b>1</b>
<b>2. Städtebauliche Situation</b>	<b>1</b>
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs	1
2.2 Derzeitige Nutzung und Erschließung	2
<b>3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.2 Landesentwicklungsplan	4
3.3 Regionalplan	4
3.4 Flächennutzungsplan	5
3.5 Bebauungsplan	6
3.6 Landschaftsplan	7
3.7 Sonstige Fachplanungen	8
<b>4. Ziele und Zwecke der 19. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>8</b>
<b>5. Begründung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>9</b>
5.1 Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung	9
5.2 Wechselbeziehungen zur Nachbarschaft	10
5.3 Umweltbelange	10
5.4 Situation ohne Planänderung	11
<b>6. Kenndaten der Planung</b>	<b>11</b>
6.1 Flächenbilanz	11
6.2 Kosten für die Stadt	11
<b>7. Quellenangaben</b>	<b>12</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>

### **Abbildungen**

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs	2
Abbildung 2: Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Ausschnitt): links rechtskräftig, rechts Entwurf 2024	5
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen 2012 (Auszug) mit Abgrenzung der 19. Änderung	6
Abbildung 4: Landschaftsplan 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen	7

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensstand**

Die KD Kronenhöfe GmbH & Co.KG haben das Kronenbrot-Gelände in Linden-Neusen erworben, das nach Insolvenz der Großbäckerei seit 2019 brach liegt. Auf dem ca. 3,4 ha großen Areal soll unter dem Projektnamen 'Kronenhöfe' ein neues Wohngebiet mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kronenhöfe soll der Bebauungsplan (BP) Nr. 235 'Fronhofstraße, Neusener Straße' auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs aufgestellt werden.

In einem Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) vollzogen, um die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes an die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohn- und Mischgebiets vorzubereiten.

Die FNP-Änderung und der BP Nr. 235 werden als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 12.09.2023. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 11.03.2024 bis zum 12.04.2024 durchgeführt.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortslage Linden-Neusen des Stadtteils Broichweiden im Nordosten der Stadt Würselen. Es liegt zwischen der Neusener Straße (Landesstraße L 136) im Südosten und der Fronhofstraße im Westen. Weiter nördlich verläuft die Broicher Straße als Kreisstraße K 3.

Die Erschließung erfolgt zurzeit über eine Zufahrt von der Fronhofstraße sowie eine Zufahrt von der Neusener Straße.

Der Änderungsbereich wird begrenzt

im Nordosten: durch die Wohnbebauung entlang der Fronhofstraße, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) sowie die Hofstrukturen an der Neusener Straße

im Südosten: durch die Neusener Straße

Im Südwesten: durch die Wohnbebauung zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße

Im Westen: durch die Fronhofstraße.

Der Geltungsbereich der 19. FNP-Änderung greift die bisherige Darstellung des FNP mit geraden Abgrenzungen auf und ist auf dieser Maßstabsebene nicht parzellenscharf. Er weicht daher mit einer Fläche von 35.512 m<sup>2</sup> geringfügig von der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 235 ab, der 34.563 m<sup>2</sup> inkl. der angrenzenden Bürgersteige umfasst.

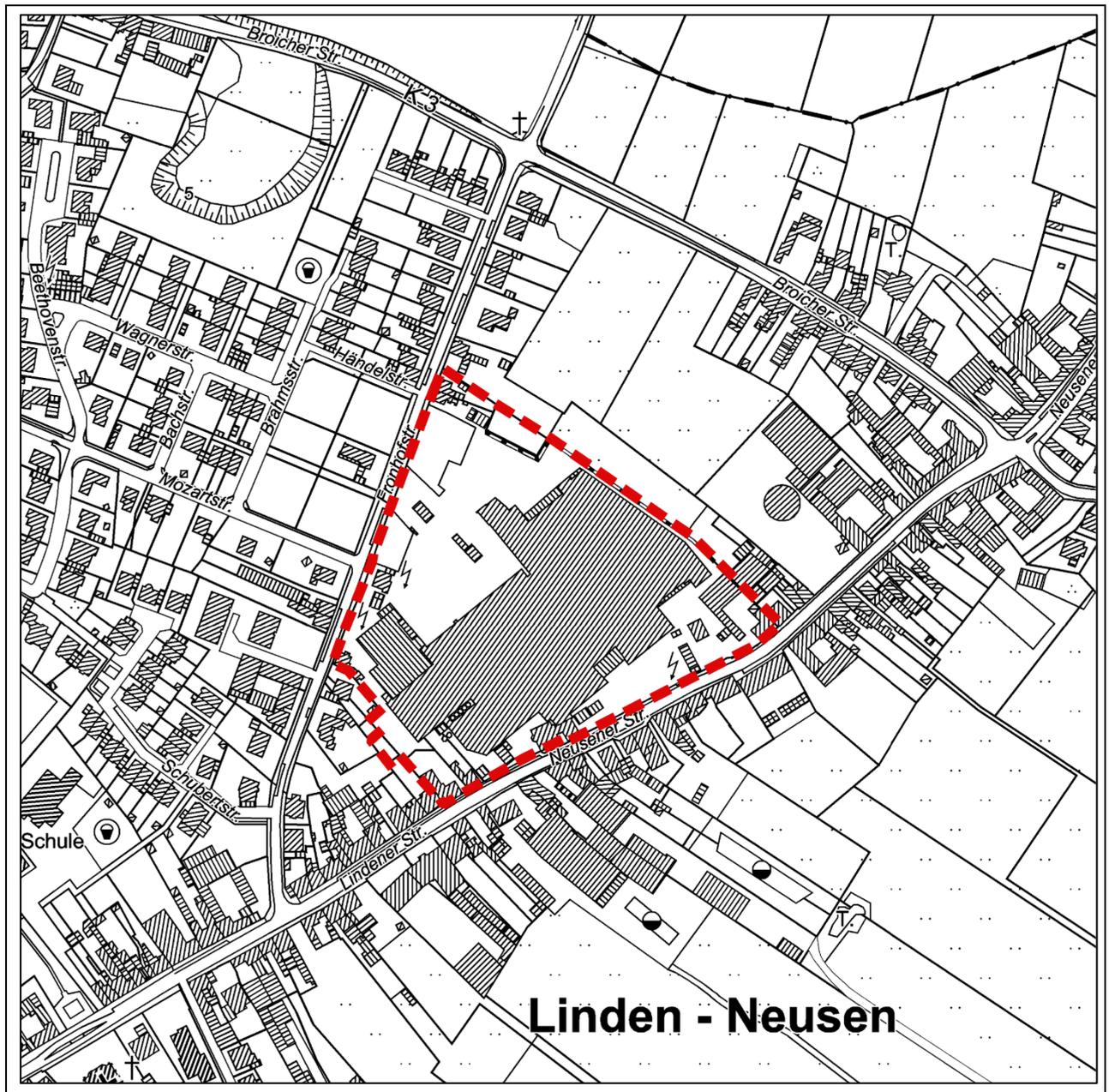


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

Kartengrundlage © Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

## 2.2 Derzeitige Nutzung und Erschließung

Linden-Neusen liegt umgeben von landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen im Nordosten des Würseler Stadtgebiets. Er hat sich entlang der historischen Verkehrsachse der heutigen L 136 Lindener Straße – Neusener Straße mit Abzweigungen in die Broicher Straße und Endstraße entwickelt. Die straßenbegleitende Bebauung ist bis heute historisch geprägt.

Der gesamte Änderungsbereich wurde bisher von der im Jahr 1865 gegründeten und über viele Jahrzehnte zunehmend expandierenden Großbäckerei 'Kronenbrot' bis zur Insolvenz im Jahr

2019 genutzt. Großvolumige Hallen und ein weithin sichtbarer Siloturm prägten das Betriebsgelände. Aufgrund der Vornutzung war der Änderungsbereich nahezu vollständig bebaut und versiegelt.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgte über eine Zufahrt von der Fronhofstraße sowie untergeordnet über eine Zufahrt von der als Landesstraße (L 136) klassifizierten Neusener Straße.

In südliche Richtung ist der Ortskern Broichweidens über die L 136 erreichbar. In Verlängerung folgt die Anbindung zum Stadtzentrum Würselen sowie zum Gewerbegebiet Aachener Kreuz. Weiter in nördliche Richtung führt die L 136 nach Alsdorf-Begau und Alsdorf-Hoengen.

Die von der Lindener Straße (L 136) abzweigende Fronhofstraße führt in Verlängerung über die Blumenrather Straße in die Alsdorfer Stadtteile Broicher Siedlung, Blumenrath und Mariadorf. Nordöstlich des Änderungsbereichs zweigt die Broicher Straße (K 3) in westliche Richtung zu den Würselener Ortsteilen Broich und Euchen sowie die Endstraße in östliche Richtung zum Eschweiler Ortsteil St. Jöris ab.

Die Autobahnanschluss-Stelle Würselen-Broichweiden an der BAB 44 Aachen – Düsseldorf ist Richtung Süden über die L 136 und die Umgehungsstraße L 223 in rund 2 km erreichbar.

### **3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde auf Bundesebene ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz aufgestellt und die Ziele der Raumordnung per Verordnung festgelegt<sup>1</sup>. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und im Umweltbericht zur 19. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 235 detailliert beschrieben.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen.

Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sind innerhalb und im Umfeld des Änderungsbereichs nicht ausgewiesen. Er befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten (vgl. § 78b WHG).

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen soll gemäß Grundsatz II.1.1 hingewirkt werden.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (BKG – Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) stellt dar, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Situation ist in Kap. 3.7 zusammengestellt.

---

<sup>1</sup> Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

Gemäß Ziel II.1.3 ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung befinden sich im Änderungsbereich keine natürlichen Böden.

### **3.2 Landesentwicklungsplan**

Der am 8. Februar 2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan (LEP) wurde mit Beschluss des Landtags vom 12.07.2019 geändert und ist am 06. August 2019 in Kraft getreten. Die zeichnerisch festgelegte Abgrenzung des Siedlungs- und Freiraums entspricht dem Stand der Regionalplanung zum 01.01.2016, wobei die Darstellungsschwelle maßstabsbedingt bei 150 ha liegt. Textlich festgelegte Ziele des LEP sind in der Bauleitplanung verbindlich zu beachten, während Grundsätze zu berücksichtigen sind und der Abwägung im Rahmen von Bauleitplänen unterliegen.

Die Stadt Würselen ist in der zentralörtlichen Gliederung des LEP NRW als Mittelzentrum festgelegt. In der StädteRegion Aachen sind die südlich angrenzende Stadt Aachen als Oberzentrum und die Städte Baesweiler, Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau als Mittelzentrum sowie die Gemeinden Roetgen und Simmerath als Grundzentrum eingestuft.

Die Ortschaft Linden-Neusen liegt in einem Freiraum, der mit einem Grünzug entsprechend der rechtswirksamen Regionalplanung (Stand 01.01.2016) überlagert ist.

Mit Urteil des OVG NRW vom 21.03.2024 (Az. 11 D 133/20.NE) wurden insbesondere Änderungen zur Erweiterung der Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung im Freiraum (Ziele 2-3 und 2-4) für unwirksam erklärt. Die für unwirksam erklärten Festlegungen werden durch die Vorgängerregelungen des LEP mit Stand vom 08.02.2017 ersetzt.

Mit der vorliegenden Änderung des FNP sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP zu berücksichtigen:

- 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum (Siedlungsentwicklung im Siedlungsbereich)
- 2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum
- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- 6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“
- 6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung
- 6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen
- 6.2-2 Grundsatz Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs
- 8.1-12 Ziel Erreichbarkeit

Am 21. Juni 2023 hat die Landesregierung Eckpunkte für eine dritte LEP-Änderung für eine nachhaltigere Flächenentwicklung beschlossen. Ein zentraler Inhalt ist die Stärkung des 5 ha-Grundsatzes im Einklang mit einer effizienteren Flächennutzung, wobei geprüft werden soll, ob eine stärkere Unterstützung des Flächenrecyclings über den LEP möglich ist.

### **3.3 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen liegt der Änderungsbereich innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Dies entspricht der Systematik des Regionalplans, der Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Ein-

wohnen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche erfasst. Der Ortsteil liegt zudem innerhalb eines großflächigen Regionalen Grünzugs. Die BAB 44 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr und die Kreisstraße K 34 als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße festgelegt. Die Trasse der **euregio**-Bahn ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Haltepunkten in Eschweiler St. Jöris und Alsdorf Poststraße festgelegt.

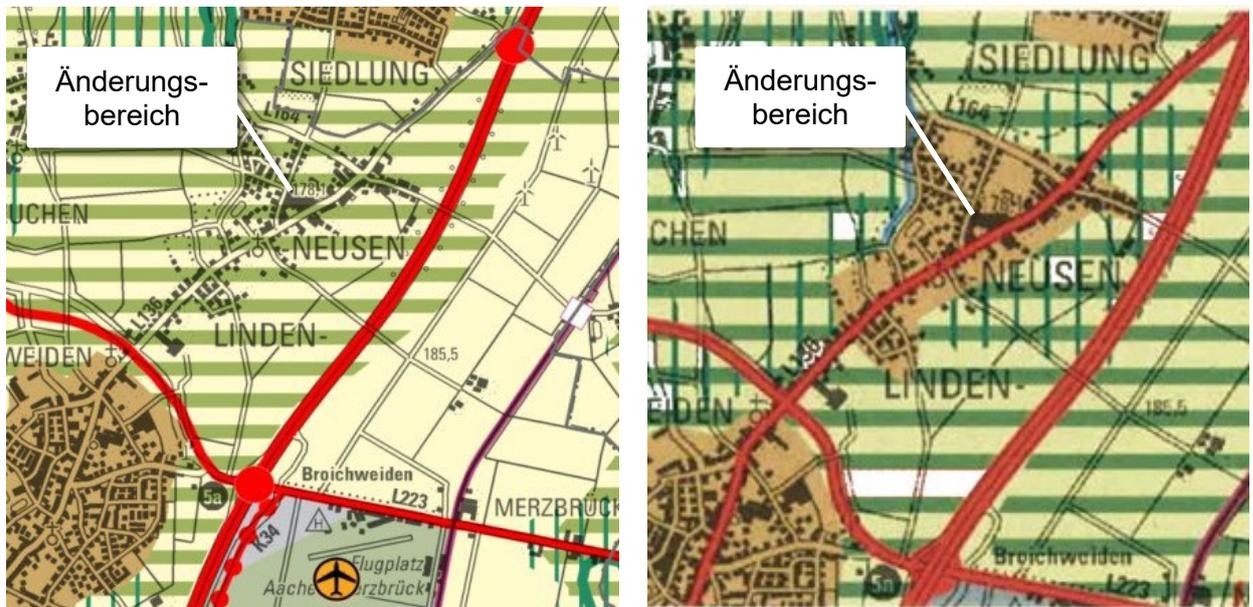


Abbildung 2: *Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Ausschnitt): links rechtskräftig, rechts Entwurf 2024*  
*StädteRegion Aachen Geoportal, Bezirksregierung Köln*

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln (2. öffentliche Auslegung Oktober 2024) wird der bebaute Bereich des Ortsteils Linden-Neusen als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Damit berücksichtigt die Bezirksregierung die im Rahmen der Beteiligung eingebrachte Stellungnahme der Stadt Würselen, die mit der absehbar steigenden Einwohnerzahl auf über 2.000 Einwohner durch Innenentwicklung begründet ist. Der angrenzende Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich wird mit einem Regionalen Grünzug und einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert. Während die L 136 neu als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt wurde, ist die Kreisstraße K 34 nicht mehr aufgenommen. Am Schienenweg der **euregio**-Bahn ist ein neuer Haltepunkt Würselen-Merzbrück ergänzt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen aus dem Jahr 2012 ist der Änderungsbereich Teil einer 1,8 ha großen gewerblichen Baufläche. Diese Darstellung umfasst den Bestand des Kronenbrot-Betriebs sowie eine vorsorglich für eine Erweiterung vorgehaltene Fläche nach Norden bis zur Broicher Straße. Die umgebenden Siedlungsbereiche sind in ihrem Bestand als gemischte Bauflächen dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist die Grenze des

Landschaftsschutzgebietes, die im Änderungsbereich eine vorhandene Bebauung sowie angrenzend die gewerbliche Erweiterungsfläche überlagert.

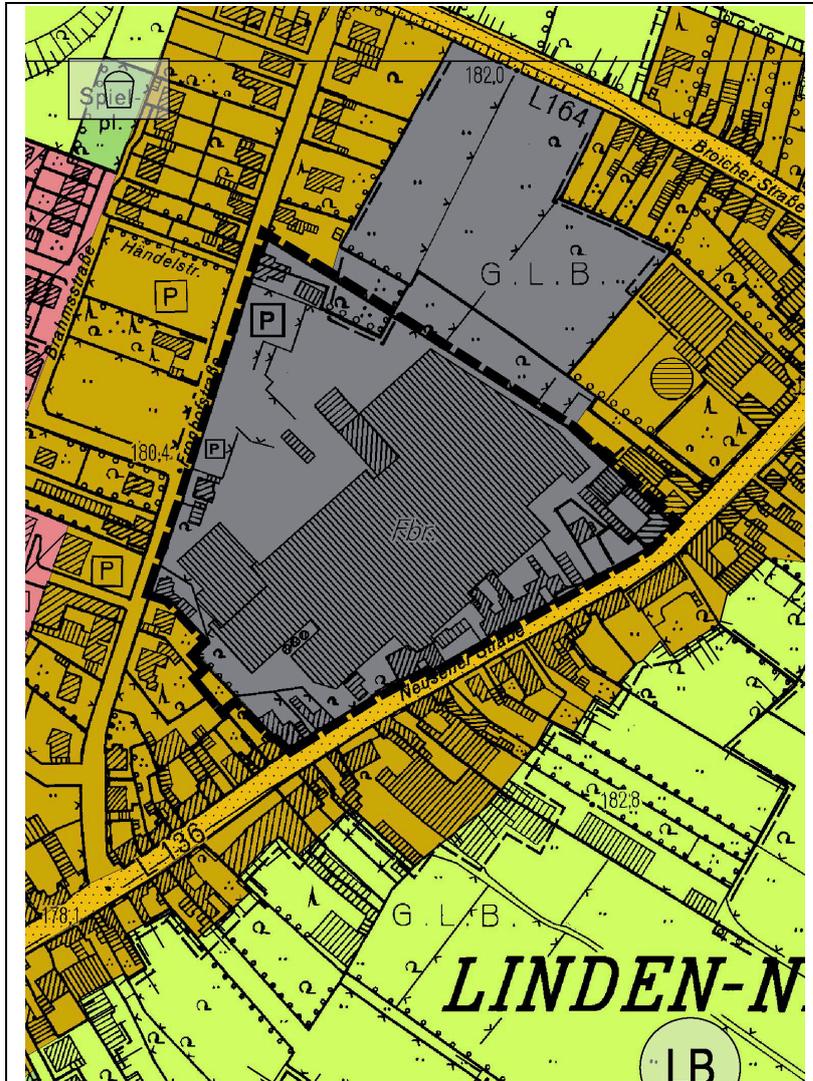


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Würselen 2012 (Auszug) mit Abgrenzung der 19. Änderung Stadt Würselen

### 3.5 Bebauungsplan

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen bislang keine Bebauungspläne vor.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB (Satzung über die Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Linden-Neusen unter Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes, Rechtskraft 26.07.1996).

Parallel zum vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 235 'Fronhofstraße, Neusener Straße' neu aufgestellt, der überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Analog zur Darstellung der FNP-Änderung wird parallel zur Neusener

Straße ein Streifen als Mischgebiet zur Wahrung der dörflichen Struktur festgesetzt. Erschlossen wird das Neubaugebiet mit einer öffentlichen Straße zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße und davon abzweigenden Sackgassen.

### 3.6 Landschaftsplan

Ein schmaler, bereits bebauter Streifen im Norden des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen von 2005 mit dem Entwicklungsziel A 1 'Erhaltung'. Dieser Bereich ist Teil des ca. 144 ha großen Landschaftsschutzgebiets 2.2-7 "Grünland mit Gehölzbestand um die Ortslagen Linden-Neusen und Weiden" sowie des Geschützten Landschaftsbestandteils 2.4-66 "Heckenstrukturen auf Grünland am Nordrand der Ortslage Linden-Neusen".

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich gemäß § 7 (1) LNatSchG auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat (vgl. § 20 LNatSchG).

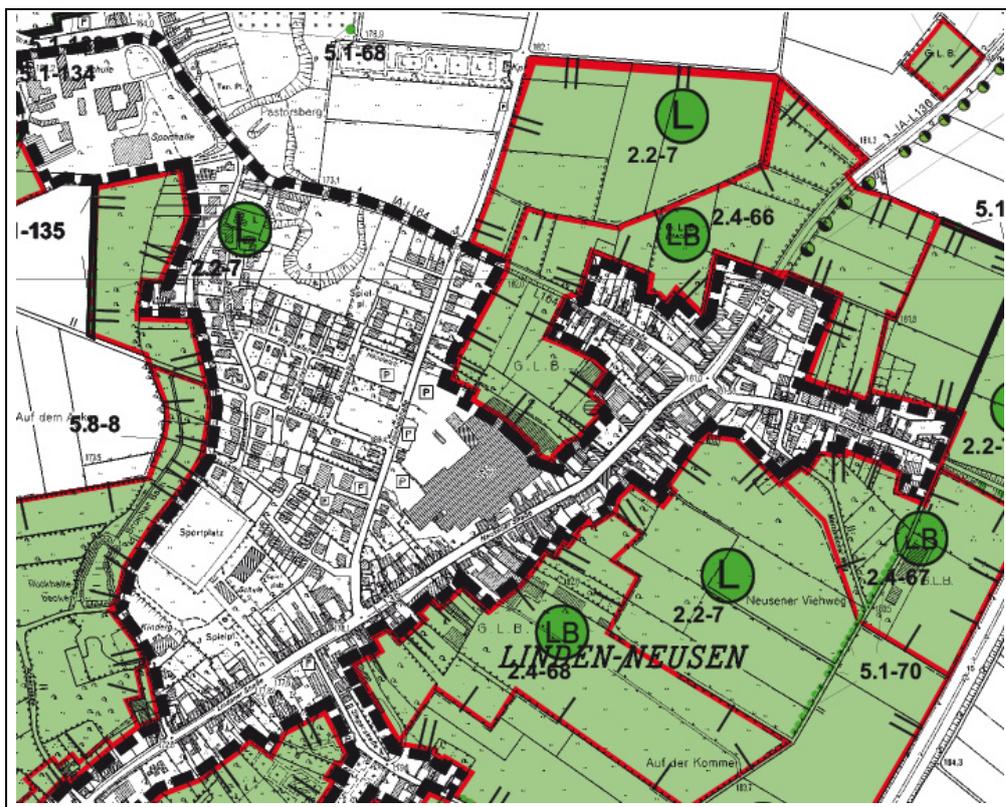


Abbildung 4: Landschaftsplan 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen  
StädteRegion Aachen Geoportal

Mit der Neuaufstellung des FNP im Jahr 2012 wurde das ehemals als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Grünland südlich der Broicher Straße als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher gilt, dass die Teilflächen des LSG 2.2-7 und des LB 2.4-66 südlich der Broicher Straße nicht mehr rechtskräftig sind.

In Linden-Neusen sind weder **FFH-Gebiete** noch **Vogelschutzgebiete** ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-5102-301 'Wurmtal südlich Herzogenrath' liegt in ca. 5,8 Kilometern (Luftlinie) westlicher Entfernung im Wurmtal. Aufgrund der Distanz und fehlender funktionaler Bezüge sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** ACK-025 'NSG Quellgebiet Broichbach mit Schwalbennistwand westlich Broicher Siedlung, nördlich Broich' liegt in ca. 650 m nordwestlicher Entfernung.

Das den Ortsteil umgebende Grünland – dabei auch die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Grünlandfläche – ist als **Biotopverbundfläche** VB-K-5102-015 'Ortsrandlagen zwischen Weiden und Broicher Siedlung' mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Drei Flächen in Ortsrandlage von Linden-Neusen, in denen Reste der Hecken-Obstweiden-Landschaft fragmentarisch erhalten geblieben sind, sind als **Biotopkatasterfläche** BK-5103-004 'Hecken-Obstweiden-Gruenlandkomplex um Linden-Neusen' geschützt.

### 3.7 Sonstige Fachplanungen

Der Standort liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von **Überschwemmungsgebieten** sowie **Hochwasser-  
risikogebieten**. Bei extremen Starkregenereignissen sind an einzelnen Stellen des Änderungsbereichs – in Bezug auf die bisherige Nutzung und nahezu vollständige Überbauung – Wasserhöhen bis zu 1 m möglich.

## 4. Ziele und Zwecke der 19. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP der Stadt Würselen galt der Standortsicherung der hier ansässigen und über Jahrzehnte kontinuierlich gewachsenen Großbäckerei Kronenbrot. Mit der Insolvenz des Betriebes entfällt das Ziel und die bisherige Begründung zur FNP-Darstellung, einem Gewerbebetrieb planungsrechtlich die wirtschaftliche Basis zu gewährleisten. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Wohnbebauung ist eine Fortsetzung gewerblicher Nutzungen nicht gewollt. Neue Gewerbebetriebe hätten zudem Einschränkungen zum Schutz der Bestandsnutzungen zu beachten.

Mit der 19. Änderung des FNP verfolgt die Stadt Würselen daher das städtebauliche Ziel, gewerblich bedingte Belastungen der Anwohner für die Zukunft auszuschließen und eine brachgefallene Liegenschaft einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit soll die Reaktivierung einer Brachfläche zur Innentwicklung vorbereitet werden. Diese dient mit der Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen der geordneten städtebaulichen Fortentwicklung der Ortslage Linden-Neusen und der Sicherung der dörflich geprägten Nutzung entlang der Neusener Straße. Durch die Wiedernutzung einer Industriebrache wird zudem bisher unbenutzter Freiraum geschont und die Innenentwicklung gestärkt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und somit zugleich

gestärkt werden. Im Ergebnis wird neuer Wohnraum für den Ortsteil geschaffen, der einen wichtigen und positiven Schub für die Ortsentwicklung darstellt.

Zudem wird damit auch ein gesamtstädtischer Beitrag zum Wohnstandort Würselen geleistet, um den hohen Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zu decken und dem Bedarf an unterschiedliche Wohnungsangebote (barrierefrei, altersgerecht, familienfreundlich) gerecht zu werden.

Zweck der 19. Änderung ist es, eine Grundlage für die nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln, so dass ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt werden können.

Auf der dem Flächennutzungsplan nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können detailliertere Regelungen zur Einbindung in den Ortsteil getroffen werden. Dies sind bspw. gestalterische Festsetzungen, die die kleinteilige Struktur des Dorfes Linden-Neusen aufgreifen, Auflagen zur Grün- und Freiraumgestaltung und zur Anpassung an den Klimawandel.

## **5. Begründung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

Zur Umsetzung der städtischen Ziele wird mit der 19. Änderung des FNP die gewerbliche Baufläche zurückgenommen und überwiegend eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche in einer Tiefe von 30 m entlang der Neusener Straße neu dargestellt.

### **5.1 Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung**

Grundsätzlich soll sich aus landesplanerischer Sicht gemäß Ziel 2-3 des LEP NRW die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist nur eine bedarfsgerechte an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche möglich.

Da der Entwurf des Regionalplans von Oktober 2024 nunmehr einen Allgemeinen Siedlungsbereich festlegt, ist das Ziel 2-3 absehbar erfüllt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs (AFAB) in der aktuell noch rechtswirksamen Festlegung des Regionalplans. In einem AFAB sind Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern integriert. Da der Standort innerhalb eines Ortsteils liegt und bereits bebaut ist, die geforderte Infrastruktur vorhanden ist und insofern weder die Landschaftsentwicklung beeinträchtigt und noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen wird, könnte dem Ziel 2-4 entsprechend eine maßvolle Siedlungsentwicklung vollzogen werden.

Mit der Wiedernutzung einer innerstädtischen Brache, die bereits heute der Siedlungsfläche zugerechnet ist, geht die Stadt Würselen den Weg einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, wie es in Ziel 6.1-1 und im Grundsatz 6.1-2 festgeschrieben ist. Ein weiteres Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche wird dadurch vermeiden und die Stadt leistet einen Beitrag, den Flächenverbrauch langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren. Zugleich wird dem Grundsatz 6.1-6 gefolgt, der der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gibt.

Die städtische Planung erfüllt insbesondere den Grundsatz 6.1-8, wonach Brachflächen durch Flächenrecycling neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Da der Standort innerhalb einer bebauten Umgebung und nicht isoliert im Freiraum liegt, wäre eine Rückführung der Fläche zu einer Freiraumnutzung nicht zielführend. Eine frühzeitig durchgeführte Untersuchung des Bodens auf Altlasten und daraus abgeleitete Maßnahmen zur Sanierung sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Nähe zu dem rund 1.5 km entfernten Haltepunkt der **euregio**-Bahn im Eschweiler Stadtteil St. Jöris entspricht dem Grundsatz 6.2-2, die Siedlungsentwicklung auf Angebote des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs auszurichten. Mit Grundschule, Kindergarten und Einzelhandelsgeschäften sowie der technischen Infrastruktur der Ver- und Entsorgung verfügt der Ortsteil über eine ausreichende Grundversorgung. Ebenfalls sehr gut erreichbar ist der nächstgelegene Versorgungsbereich im Stadtteil Broichweiden mit Angeboten der Nahversorgung, wie es in Ziel 8.1-12 festgelegt ist.

Im Fazit zeigt sich, dass keine wesentlichen siedlungsstrukturellen Konflikte erkennbar sind und die vorgesehene Planung mit den maßgeblichen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) vereinbar ist.

## **5.2 Wechselbeziehungen zur Nachbarschaft**

An den Änderungsbereich schließen dreiseitig gemischte Bauflächen an, die überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt sind. Eingeschränkte gewerbliche Nutzungen sind zulässig. An der Neusener Straße befinden sich noch landwirtschaftliche Betriebe. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung zu prüfen.

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich stellt der FNP gewerbliche Baufläche dar, die als potenzielle Erweiterungsfläche des Kronenbrot-Betriebes vorgehalten wurde. Diese gewerbliche Baufläche wurde bislang baulich nicht in Anspruch genommen. Für diese aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche liegt weder Planungsrecht durch einen Bebauungsplan noch Baurecht für einen konkreten Betrieb vor. Bereits heute hätte eine gewerbliche Nutzung Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung insbesondere an der Fronhofstraße zu nehmen. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche neben einer gewerblichen Baufläche rückt weitere schutzwürdige Wohnnutzung an ein potenzielles Gewerbegebiet heran, so dass mögliche gewerbliche Nutzungen planerisch eingeschränkt werden bzw. ausreichende Abstände zur Vermeidung von Konflikten einzuhalten sind.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird das Heranrücken bzw. die Einschränkung potenzieller gewerblicher Nutzungen aus städtebaulichen Gründen hingenommen, da die Belange des Wohnens an dieser Stelle für die Orts- und Stadtentwicklung sehr hohes Gewicht haben. Eine gewerbliche Nutzung ist weiterhin möglich, wenngleich mit Einschränkungen im Nahbereich der bestehenden und der neuen Wohnnutzungen.

## **5.3 Umweltbelange**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht – als Teil 2 der Begründung – beschreibt und

bewertet die Ergebnisse der Umweltprüfung. Im Umweltbericht wurden durch die 19. Änderung weitestgehend keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen identifiziert.

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung als nahezu vollversiegelter Gewerbestandort einer Großbäckerei mit sehr hohem Verkehrsaufkommen wird die neue Nutzung eines Wohnstandortes zu einer positiven Entwicklung beitragen. Hervorzuheben sind insbesondere

- die Entsiegelung und geringere Neuversiegelung durch den Wohnungsbau
- in Teilen die Wiederherstellung von Bodenfunktionen
- eine höhere Durchgrünung mit Bäumen und Grünflächen
- eine geringere Aufheizung der Oberflächen durch Dachbegrünungen, Grün- und Gartenflächen sowie Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers
- die Vermeidung gewerbebedingter Luftschadstoffbelastungen
- der geringere vorhabenbezogene Kfz-Verkehr im Vergleich zum hohen LKW-Anteil eines Gewerbebetriebs

Nähere Angaben zu den Umweltbelangen können dem Umweltbericht als Teil B dieser Begründung entnommen werden.

#### **5.4 Situation ohne Planänderung**

Ohne die Änderung der gewerblichen Baufläche wäre die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebs an diesem Standort zulässig. Ein verbessertes und dadurch attraktiveres Nutzungsangebot sowie Minderungen der gewerblich bedingten Belastungen durch LKW-Verkehr, Lärm und Luftschadstoffe für die Anwohner im Umfeld wären nicht möglich. Auch können in einem Gewerbegebiet großvolumige Gebäude und unmaßstäbliche Höhen nur begrenzt eingeschränkt werden, so dass die dörflich geprägte Struktur des Ortsteils Linden-Neusen erneut beeinträchtigt würde.

### **6. Kenndaten der Planung**

#### **6.1 Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst 35.512 m<sup>2</sup>.

Mit der 19. Änderung des FNP werden 35.364 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche zurückgenommen und eine 148 m<sup>2</sup> große gemischte Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Neu dargestellt werden eine 29.101 m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche sowie eine 6.411 m<sup>2</sup> große gemischte Baufläche.

#### **6.2 Kosten für die Stadt**

Der Stadt Würselen entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten.

## 7. Quellenangaben

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2014): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen Stand November 2014)
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2024): Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Entwurf 2. Offenlage Oktober 2024
- LAND NRW (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1. Änderung vom 19.02.2019
- LAND NRW (2023): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Eckpunkte für die 3. Änderung vom 21.06.2023
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW: FIS Klimaanpassung NRW
- STADT WÜRSELEN (2012): Flächennutzungsplan
- STÄDTEREGION AACHEN (2005): Landschaftsplan I Herzogenrath-Würselen (3. Änderung)

## 8. Rechtsgrundlagen

- 12. BImSchV** – Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- 16. BImSchV** – 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.
- 24. BImSchV** – 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.
- 39. BImSchV** – 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- BArtSchV** – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)
- BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BauO NRW** – Landesbauordnung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

**BBodSchG** – Bundes-Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**BImSchG** – Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**BRPH** – Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021, in Kraft getreten am 01.09.2021

**DIN 18005** – Schallschutz im Städtebau Teil I: Hinweise für die Planung, Juli 2023.

**DIN 18005**, Beiblatt zu Teil 1 – Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023.

**DSchG NRW** – Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 13. April 2022 (GV. NRW Nr. 26 vom 06.05.2022 S. 662) Gl.-Nr.: 224

**EG-Artenschutzverordnung**

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97) vom 9. Dezember 1996, ABl. L 61 S. 1, zuletzt geändert durch VO (EU) Nr. 2023/966 ABl. Nr. L 133 vom 15.05.2023

**FFH-RL** – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193).

**GEG** – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

- GO NRW** – Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444)
- Klimaschutzgesetz NRW** – Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes NRW  
vom 8. Juli 2021, in Kraft getreten am 16. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 908)
- KIAng NRW** – Klimaanpassungsgesetz NRW  
vom 8. Juli 2021, in Kraft getreten am 16. Juli 2021 (GV. NRW. S. 910).
- LBodSchG** – Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen  
vom 9. Mai 2000 (GV. NW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 G zur Änd. von Vorschriften zum Befristungsmanagement im Geschäftsbereich des Umweltministeriums des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790).
- LNatSchG NRW** – Landesnaturschutzgesetz  
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024
- LWG NRW** – Landeswassergesetz  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW.; S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW.; S. 559), in Kraft getreten am 16.07.2016, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021
- TA-Lärm** – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm  
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).
- TA-Luft** – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft  
Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18. August 2021 (GMBI 2021, S. 1050)
- UVPG** – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14c des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 405).
- UVPG NW** – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung NW  
vom 29. April 1992, GV. NW. S. 175, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470, 1472).
- VS-RL** – Vogelschutzrichtlinie  
Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, vom 30. November 2009 (ABl. L 20 S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).
- VV-Artenschutz**  
Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Pla-

nungs- oder Zulassungsverfahren; Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016)

**WHG** – Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist