

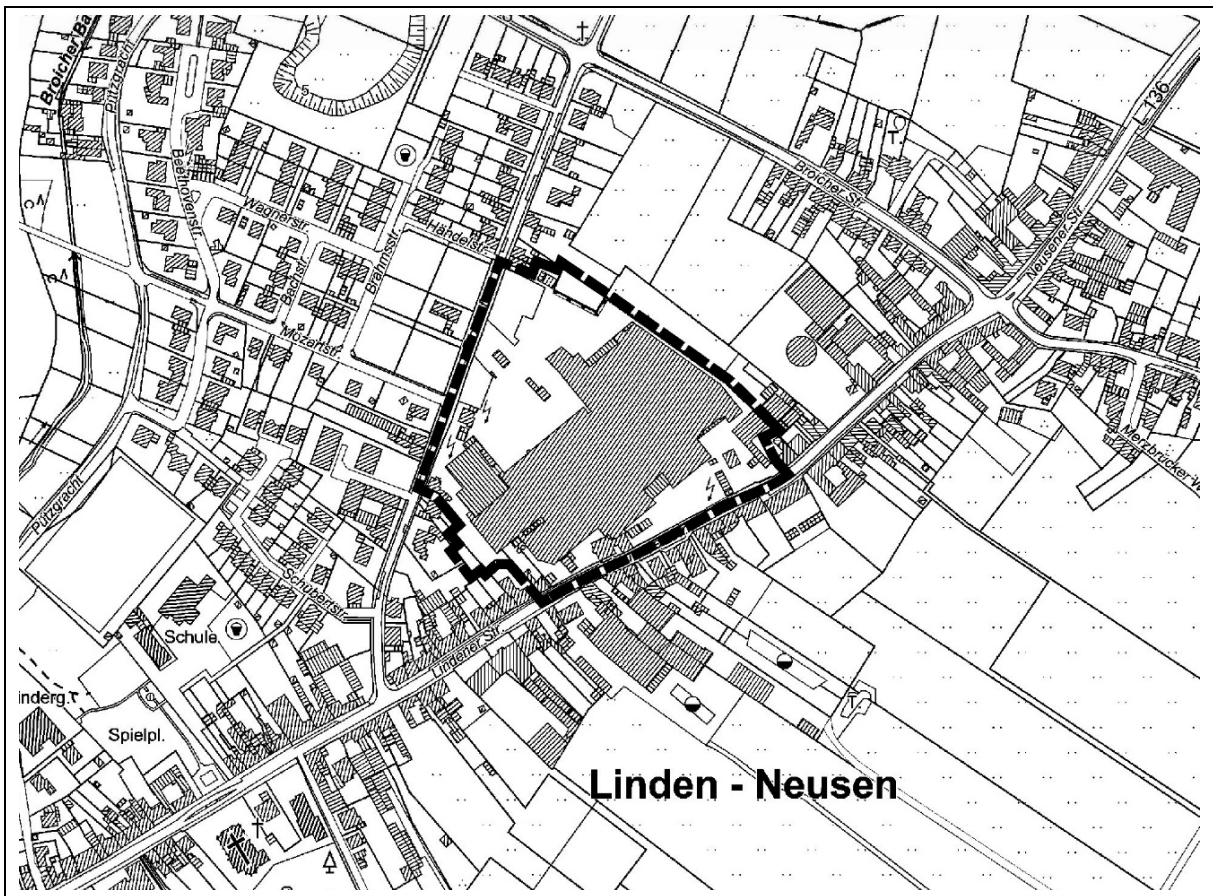


STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 235

'Bereich Fronhofstraße, Neusener Straße (Kronenhöfe)'

Begründung zum Vorentwurf



Stand 01.03.2024

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.	Anlass der Planung und Verfahrensstand	1
2.	Städtebauliche Situation	1
2.1	Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	1
2.2	Nutzungen und Stadtbild	3
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung, Altlasten	10
3.	Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation	10
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	10
3.2	Landesentwicklungsplan	10
3.3	Regionalplan	11
3.4	Flächennutzungsplan	11
3.5	Bebauungspläne	12
3.6	Satzungen	12
3.7	Landschaftsplan sowie besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	13
3.8	Sonstige Fachplanungen	14
4.	Ziele und Zweck des Bebauungsplans	14
4.1	Städtebauliches Konzept	14
4.2	Freiraumkonzept	15
4.3	Mobilitätskonzept	16
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept	17
5.	Begründung der Planinhalte	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, Baugrenzen	19
5.4	Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze	19
5.5	Grünflächen	19
5.6	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	20
5.7	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	20
5.8	Immissionsschutz	21
6.	Hinweise	21

6.1	Bodendenkmalpflege	21
6.2	Artenschutz	21
6.3	Erdbebengefährdung	21
6.4	Bodenschutz, Altlasten	21
6.5	Luftwärmepumpen	22
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22
8.	Kenndaten der Planung.....	22
8.1	Flächenbilanz	22
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	23
8.3	Kosten für die Stadt	23
9.	Quellenangaben	24
10.	Rechtsgrundlagen	25

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets.....	2
Abbildung 2:	Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2023	4
Abbildung 3:	Nutzungen in der Umgebung	6
Abbildung 4:	Nutzungen in Linden-Neusen.....	7
Abbildung 5:	Verkehrszählung Dienstag 09.05.2023, Werktagelastungen (Kfz/24h)	8
Abbildung 6:	FNP Stadt Würselen und Vorentwurf der 19. Änderung	12
Abbildung 7:	Städtebauliches Konzept.....	15
Abbildung 8:	Freianlagenkonzept.....	16

Tabellen

Tabelle 1:	Buslinien in Linden-Neusen und euregio-Bahn.....	9
Tabelle 2:	Bushaltestellen und Bahnhaltelunkte im Umfeld des Plangebiets	9
Tabelle 3:	Flächenbilanz des Vorentwurfs	23

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 ein Angebotsbebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht durchgeführt. Die Kronenhöfe sind insgesamt ein komplexes Vorhaben, das mit einer Vielzahl von Beteiligten iterativ entwickelt wird. Vorgesehen ist die Einbindung einer Reihe von Fachgutachtern, deren Ergebnisse in den Planungsprozess rückgekoppelt werden:

- Städtebau und Architektur (*pbs architekten, Aachen*)
- Freiraumplanung (*3PLUS Freiraumplaner, Aachen*)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag inkl. Eingriffsermittlung (*BKR Aachen Noky & Simon, Aachen*)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (*Büro Kreutz, Aachen*)
- Boden- und Altlastengutachten (*Kramm Ingenieure, Aachen*)
- Verkehrsuntersuchung (*BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen*)
- Schalltechnische Untersuchung (*Peutz Consult, Düsseldorf*)
- Erschließungsgutachten (*Ing. Büro Ennenbach, Lohmar*)

Erste Erkenntnisse sind im Vorentwurf eingefügt.

In einem Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vollzogen, um die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes an die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 235 erfolgte am 12.09.2023.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Linden-Neusen des Stadtteils Broichweiden im Nordosten der Stadt Würselen. Nördlich des Ortes Linden-Neusen schließt die Stadt Alsdorf und östlich der Ortsteil St. Jöris der Stadt Eschweiler an.

Das 34.563 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Broichweiden

- in Flur 25 die Flurstücke 60, 216, 217, 218, 258, 280, 281 und 290 (überwiegend)
- in Flur 26 das Flurstück 295
- in Flur 34 die Flurstücke 331, 332 und 400
- in Flur 76 die Flurstücke 214 (teilweise), 215 (teilweise), 216, 217, 218, 232, 258, 280, 281.

Das Plangebiet wird begrenzt im

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

Südosten: durch die Neusener Straße (L 136) und die daran angrenzende Bebauung

Südwesten: durch die Wohnbebauung zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße

Nordwesten: durch die Fronhofstraße und die daran angrenzende Wohnbebauung.

Die Bürgersteige an der Fronhofstraße und der Neusener Straße liegen im Geltungsbereich.

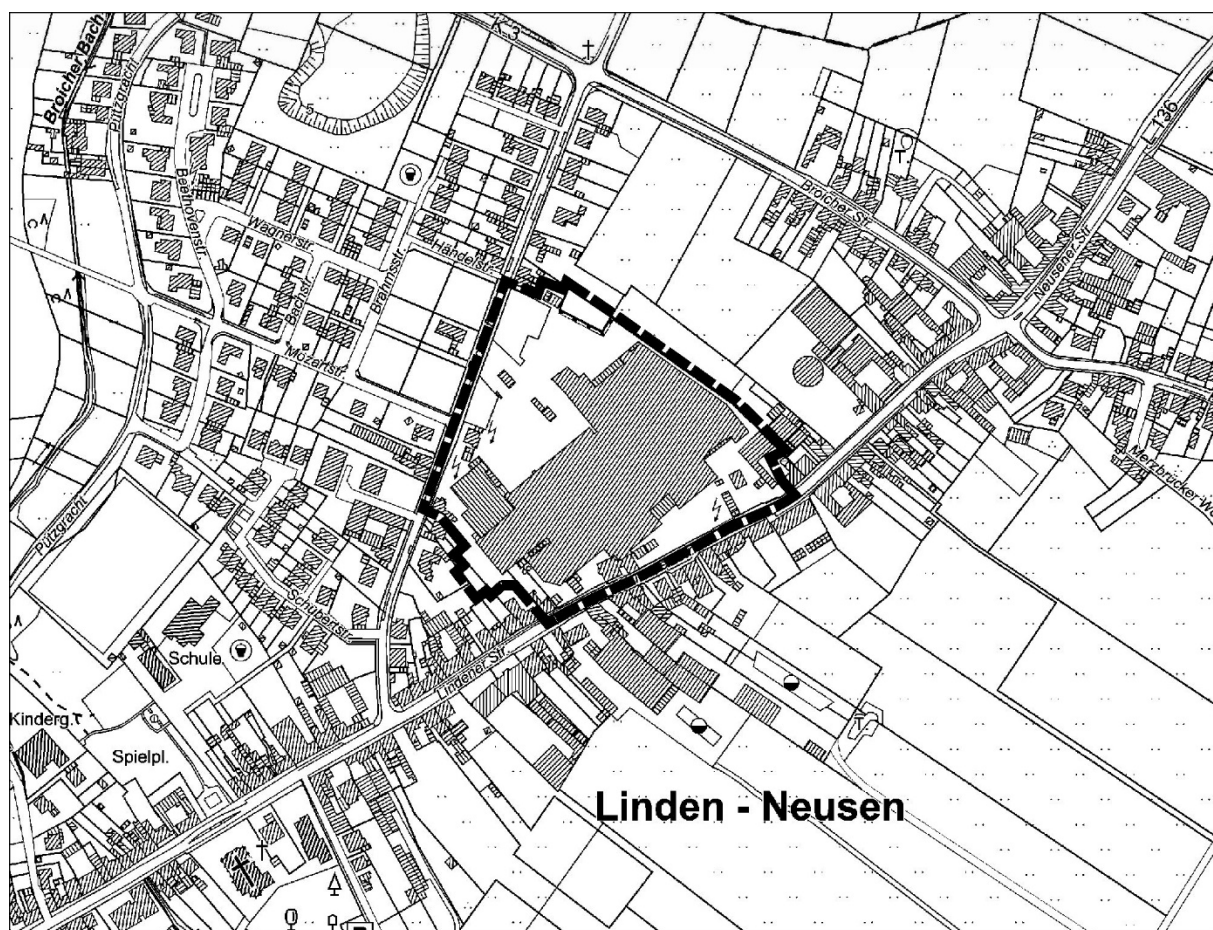


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

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

Die Länge des Geltungsbereichs liegt zwischen Neusener Straße und Fronhofstraße bei rund 90 m im Süden und 240 m im Norden. Die Länge in Nordost-Südwest-Richtung beträgt rund 210 m. Das Plangebiet ist mit Geländehöhen zwischen 180 und 181 m ü. NHN nahezu eben.

2.2 Nutzungen und Stadtbild

Bäckerei Kronenbrot im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wurde von der im Jahr 1865 gegründeten und über viele Jahrzehnte zunehmend expandierenden Großbäckerei 'Kronenbrot' bis zur Insolvenz im Jahr 2019 genutzt. Kronenbrot zählte zu den fünf größten Backwarenherstellern Deutschlands. Der bis kurz vor der Insolvenz als Familienunternehmen geführte Betrieb war in Linden-Neusen fest verankert und Arbeitsplatz für viele aus dem Ort und der Nachbarschaft. Zum Schluss waren hier im 3-Schicht-Betrieb 530 Mitarbeiter beschäftigt, im betrieblichen Saisonzeitraum von Mai bis Dezember waren es bis zu 650. Seit der Insolvenz ist das Betriebsgelände ungenutzt.

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Großvolumige Hallen und ein weithin sichtbarer Siloturm prägten das Betriebsgelände. An der Neusener Straße befand sich ein Werksverkauf. Lediglich im Süden an der Neusener Straße befinden sich eine Villa sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude im baufälligen Zustand innerhalb des Plangebietes. Die einzigen kleinen unversiegelten Flächen und Bäume befinden sich am südlichen Rand des Plangebiets.

Die Erschließung für den Pkw- und Lieferverkehr erfolgte von der Fronhofstraße im Westen. Die weitere Anbindung in das übergeordnete Straßennetz fand über die Broicher Straße und von dort auf die Neusener Straße statt. Die Zufahrt von der Neusener Straße zum Werkverkauf war untergeordnet. Täglich fuhren bis zu 300 LKW den Betrieb zur Materialanlieferung sowie zur Warenabholung an, dabei wurden ab Mitternacht die frischen Backwaren zur Verteilung an den Einzelhandel verladen. Rund 170 Pkw-Stellplätze für die Beschäftigten lagen zum Teil im Plangebiet, zum Teil westlich der Fronhofstraße. Hinzu kamen weitere Stellplätze für Motorräder und Fahrräder. Ein Fußweg im Süden des Betriebsgeländes stellte die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen her.



Luftbild 2023 – nach Betriebsaufgabe vor dem Rückbau



Blick von der Neusener Straße



Villa Neusener Straße

Abbildung 2: Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2023
Luftbild AUVIDIS AG, Fotos BKR 2023

Im Frühjahr 2023 begann der Rückbau der baulichen Anlagen, der Anfang 2024 abgeschlossen sein wird.

Der Ort Linden-Neusen – Demografie

In dem Würselener Ortsteil Linden-Neusen leben rund 1.800 Einwohner (Stand 2022). Er liegt mit den Ortsteilen Broich und Euchen im Sozialraum W1 mit rund 2.400 Einwohnern (*STÄDTEREGION AACHEN, 2022: Kommunalprofil 2022 Stadt Würselen*). Dieser Sozialraum ist generell älter als der kommunale und städteregionale Durchschnitt und weist das höchste Medianalter in Würselen (48 Jahre gegenüber 46 Jahre) auf. Die Alterung des Sozialraumes ist durch einen erhöhten Anteil hochaltriger Menschen sowie einem überdurchschnittlich hohen Anteil der Schwerbehinderten insbesondere bei den über 80-Jährigen geprägt. Die Bevölkerungszahl dieses Sozialraums ist rückläufig.

Hier leben sowohl im kommunalen als auch im städteregionalen Vergleich deutlich weniger Ausländer und entsprechend wenig Kinder mit Migrationshintergrund. Der Bildungsstandard ist überdurchschnittlich hoch.

Der Ort Linden-Neusen – Nutzungen und Ortsbild

Linden-Neusen liegt umgeben von landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen im Nordosten des Würselener Stadtgebiets. Der Ort 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 hier bis heute historisch-dörflich geprägt. Sie setzt sich aus Wohngebäuden und zum Teil noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Die meist zwei- und zum Teil dreigeschossigen Gebäude bilden keine einheitliche Straßenfront mit klarer Bauflucht. Sie sind teilweise geschlossen aneinandergereiht, zum Teil unterbrechen bis zur Straße reichende Garten- und Hofflächen die Straßenrandbebauung. Mit wenigen Ausnahmen sind Satteldächer traufständig zur Straße angeordnet.

Der südliche Abschnitt der Fronhofstraße weist eine sehr heterogene Wohnbebauung mit unterschiedlich hohen, freistehenden Gebäuden auf, die sowohl trauf- als auch giebelständig ohne einheitliche Straßenflucht errichtet sind. Ende der 1990er Jahre folgte im rückwärtigen Bereich die den Bestand ergänzende Einfamilienhausbebauung südlich der Schubertstraße. Im nördlichen Abschnitt der Fronhofstraße Richtung Broicher Straße finden sich in aufgelockerter Bauweise Ein- und Mehrfamilienhäuser jüngeren Datums.

Bis etwa Ende der 1980er Jahre entstand das Wohngebiet westlich der ehemaligen Kronenbrot-Parkplätze an der Fronhofstraße mit ein- bis zweigeschossigen, überwiegend freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern.

Im Jahr 2023 wurde auf dem ehemals von Kronenbrot genutzten Parkplatz westlich der Fronhofstraße sowie angrenzender Freiflächen mit dem Bau von fünf Einfamilien- und drei Mehrfamilienhäusern begonnen.

Nördlich des Plangebiets zur Broicher Straße befindet sich eine Grünlandfläche mit einzelnen Bäumen im Randbereich.

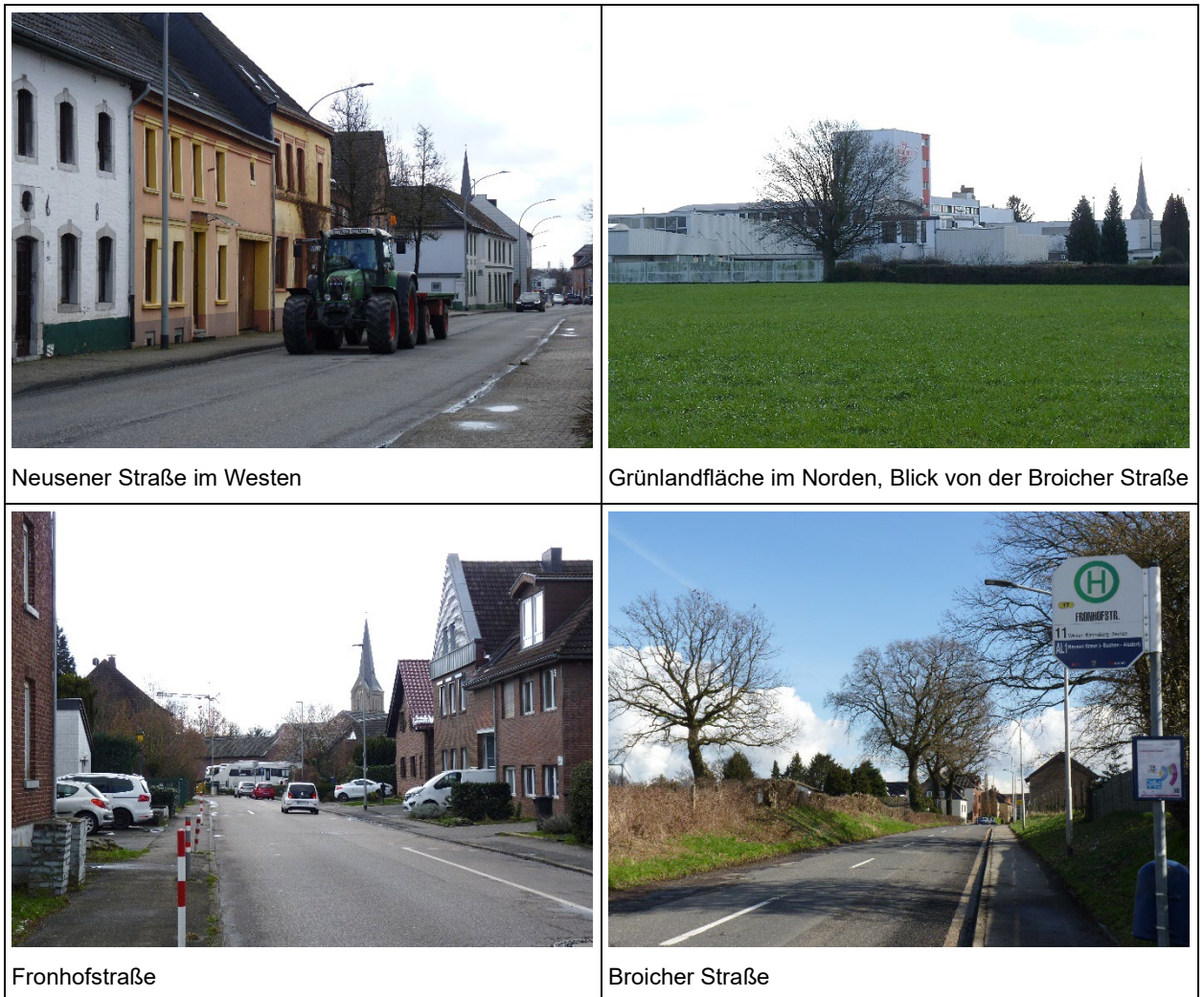


Abbildung 3: Nutzungen in der Umgebung
Fotos BKR 2023

Südlich des Plangebiets bieten entlang der Lindener Straße einige Geschäfte (Metzgerei, Bäckerei, VR-Bank, Apotheke) und ein Imbiss eine kleine Grundversorgung. Ein 'Rollender Supermarkt' fährt regelmäßig den Ortsteil an.

Der Mittelpunkt des Ortsteils wird durch die Kirche St. Nikolaus, die Grundschule (hier ist ein zweizügiger Ausbau in Planung), die dreizügige Kindertagesstätte sowie einem Dorfplatz mit Spielplatz und der Sportanlage des VfR Linden-Neusen in einer mittleren Entfernung von rund 300 m zum Plangebiet gebildet. Ein weiterer Spielplatz mit angrenzendem Bolzplatz befindet sich an der Brahmsstraße. An der Fronhofstraße befindet sich zudem eine Seniorenstube.

Das Stadtteilzentrum Broichweiden mit Nahversorgern und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs befindet sich rund 1,5 km südlich.

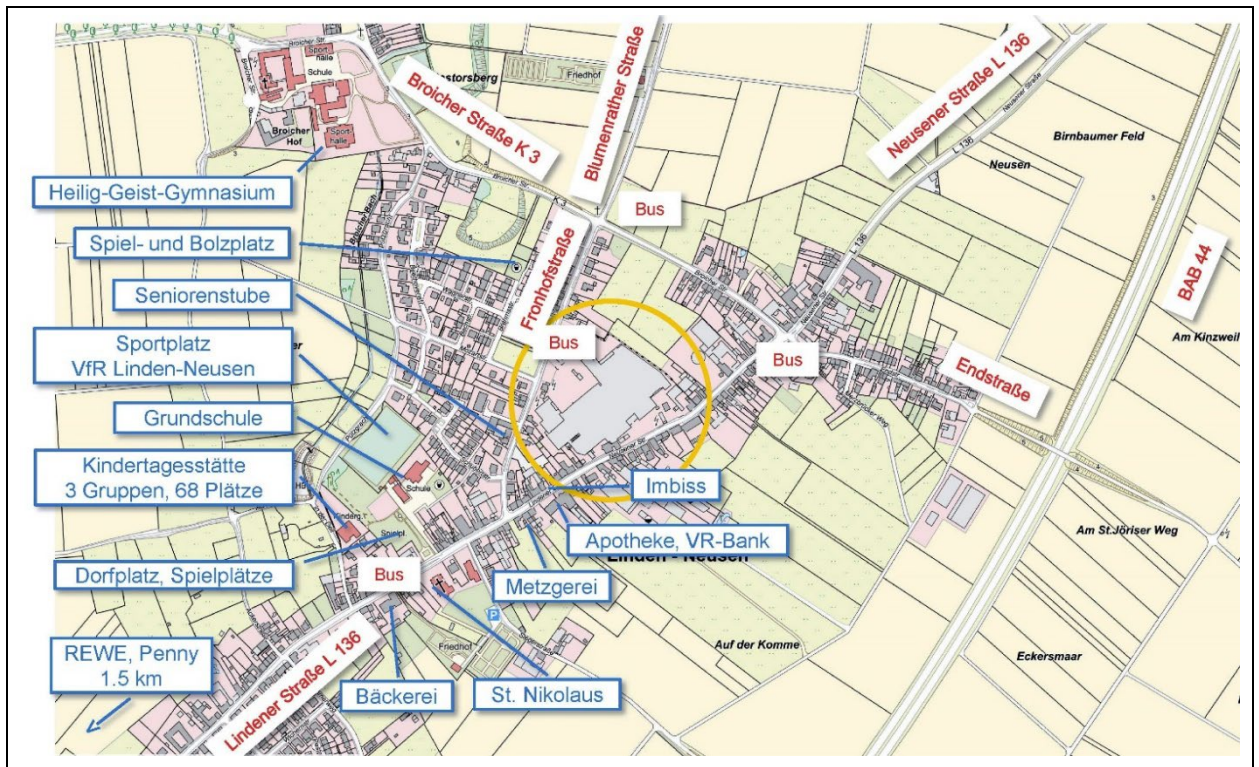


Abbildung 4: Nutzungen in Linden-Neusen

2.3 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zurzeit über eine Zufahrt von der Fronhofstraße sowie untergeordnet über eine Zufahrt von der als Landesstraße (L 136) klassifizierten Neuseener 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 Plangebiets 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 gut 2 km erreichbar.

Für die L 136 und die K 3 gilt eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/Stunde. Die Fronhofstraße liegt in einer Tempo-30-Zone.

Am Dienstag, 09.05.2023 wurde an 4 Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets über den Zeitraum von 24 Stunden eine differenzierte Verkehrszählung durchgeführt. Die Ergebnisse dazu in Abbildung 5 zeigen die Kfz-Belastungen im Gesamtquerschnitt an dem erhobenen Werktag. Neben den dargestellten Werktagsbelastungen wurden zusätzlich die für die Lärmemissionen maßgebenden DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken für alle Tage des Jahres, inkl. Ferien- und Feiertage) berechnet. Diese DTV-Werte betragen für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Neusener Straße 6.850 Kfz/24h und für die Fronhofstraße 2.300 Kfz/24h.

Die im Bestand vorhandene Verkehrssituation in den Spitzenstunden ist folgende. Von den an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkten weist die Einmündung Lindener Straße / Fronhofstraße die höchste Verkehrsbelastung auf. In der morgendlichen Spitzenstunde von 7:15 bis 8:15 Uhr beträgt die Summe aller Kfz dort rund 850 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16:00 bis 17:00 Uhr etwa 1.050 Kfz/h. Für beide Spitzenstunden ist die Qualität des Verkehrsablaufs auf der vorfahrtberechtigten Lindener Straße sehr gut (Qualitätsstufe A). In der wartpflichtigen Knotenpunktzufahrt Fronhofstraße ist die Verkehrsqualität hingegen „nur“ morgens sehr gut (QSV A) und nachmittags gut (QSV B). Die verkehrliche Bestandssituation weist demnach keine Probleme auf.

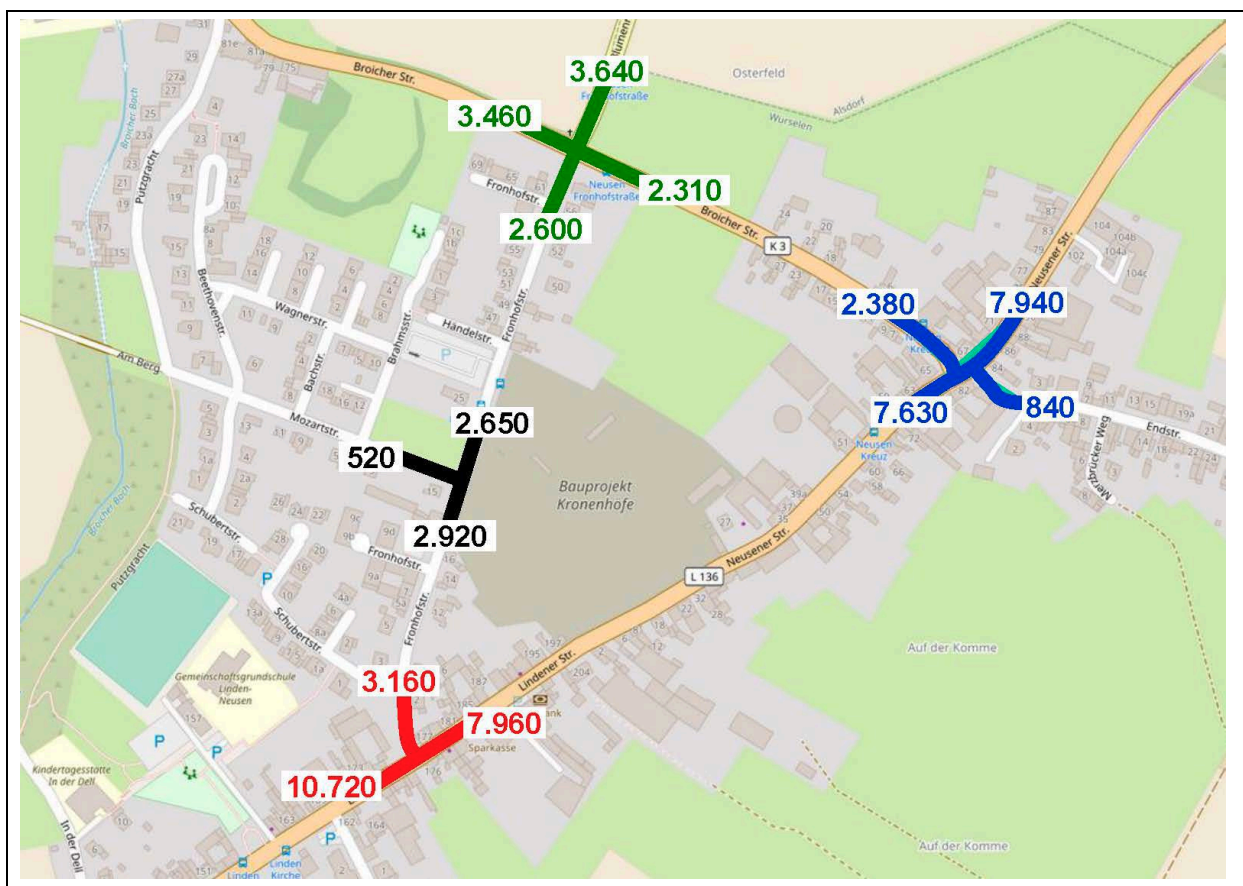


Abbildung 5: Verkehrszählung Dienstag 09.05.2023, Werktagbelastungen (Kfz/24h) BSV

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Linden-Neusen wird von mehreren Buslinien bedient. Es gibt gute Verbindungen mit der Buslinie 11 im regelmäßigen 30-Minuten-Takt unter der Woche in Richtung Aachen und Alsdorf, ergänzt durch einzelne Fahrten der Stadt- und Schulbuslinien. Die Verbindungen erfüllen den Mindeststandard einer Ballungsrandzone gemäß Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen. Verbindungen in Richtung St. Jöris und Eschweiler werden nicht angeboten. Die **euregio**-Bahn verkehrt über Aachen Hauptbahnhof als Ringlinie zwischen Stolberg, Alsdorf, Herzogenrath und Aachen und bietet somit eine gute Anbindung an das überregionale Bahnnetz.

Linie	Verbindung	Takt
Linie 11	(Schmithof) – Walheim – Lichtenbusch – Burtscheid – Aachen HBF – Aachen Bushof – Haaren – Weiden – Broicher Siedlung – Mariadorf – Hoengen	werktags alle 30 Min. zwischen 5 – 22 Uhr
Linie WÜ1 Stadtbus Würselen	Euchen – Weiden – Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Würselen – Kohlscheid	werktags stündlich zwischen 7 – 15 Uhr
Linie V	Verstärkerwagen nur an Schultagen	
Linie AL1 Stadtbus Alsdorf	Annapark – Alt-Ofden – Euchen – Neusen und zurück	werktags 6 Fahrten
Linie N9 Nachtexpress	Elisenbrunnen – Haaren – Weiden – Linden – Neusen und zurück	nur in den Nächten vor Samstagen, Sonn- und Feiertagen
WÜ1 ALT Linientaxi	Euchen – Weiden – Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Würselen – Kohlscheid	Anruftaxi
RB 20 euregio-Bahn	Ringlinie zwischen Stolberg, Alsdorf, Herzogenrath und Aachen	werktags alle 30 Min. zwischen 5 – 23 Uhr

*Table 1: Buslinien in Linden-Neusen und euregio-Bahn
ASEAG Fahrplan 2023*

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich vier Bushaltestellen und zwei Bahnhofpunkte:

Haltestelle	Lage	Entfernung vom Rand des Plangebiets	Linien
Linden Kirche	Lindener Str. Ortsmitte	300 m	11, WÜ1, V
Neusen Mozartstraße	Fronhofstr. / Mozartstr.	0 m	WÜ1, V, AL1, N9, WÜ1 ALT
Neusen Kreuz	Neusener Str. / Broicher Str.	150 – 200 m	11, V, AL1, N9
Neusen Fronhofstraße	Fronhofstr. / Broicher Str.	170 m	11, V, AL1, N9
Eschweiler St. Jöris	in Verlängerung Endstraße	1,5 km	RB 20
Alsdorf Poststraße	Alsdorf Poststraße	2,4 km	11 RB 20,

*Table 2: Bushaltestellen und Bahnhofpunkte im Umfeld des Plangebiets
ASEAG Fahrplan 2023*

Während der Bahnhofpunkt St. Jöris von Linden-Neusen aus nicht per Bus angefahren wird, ist der Bahnhofpunkt Poststraße in Alsdorf mit der Buslinie 11 gut erreichbar. Geplant ist zudem ein weiterer Bahnhofpunkt am Flugplatz und Gewerbegebiet Merzbrück in 3 km Entfernung, der künftig an das Busliniennetz angebunden werden soll.

Radverkehr

Eine Radroute des Radverkehrsnetzes NRW führt von Eschweiler aus über die Endstraße, Broicher Straße und die Fronhofstraße an den Kronenhöfen vorbei und weiter über die Mozartstraße in Richtung Alsdorf und Herzogenrath. Das umgebende StraÙennetz weist keine gesondert gesicherten Radwege aus.

2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz besteht bereits über das vorhandene Leitungssystem in der Neusener Straße und der Fronhofstraße. Das Vorhaben ist an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Neusener Straße angeschlossen. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung wird heute das gesamte Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet.

An der Neusener Straße befindet sich eine Trafostation.

Die Fläche ist im Altlastenkataster der StädteRegion aufgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Detailbereiche und -flächen: Dieseltanks, Tankstelle, Trafobereich, Hydraulikstempel Aufzuganlagen, Diesel- und Öllagerkeller. Im Zuge des Rückbaus der bebauten, gepflasterten bzw. betonierten Flächen sollen die teilweise kontaminierten Böden ordnungsgemäß entsorgt werden. Ziel der Sanierungsarbeiten ist eine spätere Freigabe aus bodenschutzrechtlicher Sicht und die Löschung aus dem Altlastenkataster.

3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde auf Bundesebene ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt und die Ziele der Raumordnung per Verordnung festgelegt¹.

Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und – im Sinne der Abschichtung – in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 235 detailliert beschrieben.

3.2 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Würselen ist in der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) vom 06. August 2019 als Mittelzentrum festgelegt. Die Ortschaft Linden-Neusen liegt in einem Freiraum, der mit einem Grünzug entsprechend der Regionalplanung überlagert ist.

Im Sinne der Abschichtung sind die für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans detailliert beschrieben.

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

3.3 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches, der mit einem Regionalen Grünzug überlagert ist.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Stand zur öffentlichen Auslegung Dezember 2021) wird der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich beibehalten, der Regionale Grünzug entfällt jedoch. Anstelle dessen wird ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert. Die Neusener Straße / L 136 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

Im Sinne der Abschichtung sind die Festlegungen des Regionalplans in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans detailliert beschrieben.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung reicht im Norden bis zur Broicher Straße und war ergänzend zum ehemaligen Bäckereibetrieb vorsorglich für eine Erweiterung vorgehalten. Die umgebenden Siedlungsbereiche sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert, um die bisherige Darstellung an die neue Entwicklung anzupassen. Die Art der Nutzung 'Gewerbliche Baufläche' wird auf ca. 3,6 ha zurückgenommen und im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 235 in 'Wohnbaufläche' sowie in einer Tiefe von 30 m entlang der Neusener Straße in 'Gemischte Baufläche' geändert (siehe Abbildung 6, Stand Vorentwurf der 19. Änderung, 2024).

FNP Stadt Würselen 2012 (Auszug)

Vorentwurf der 19. Änderung

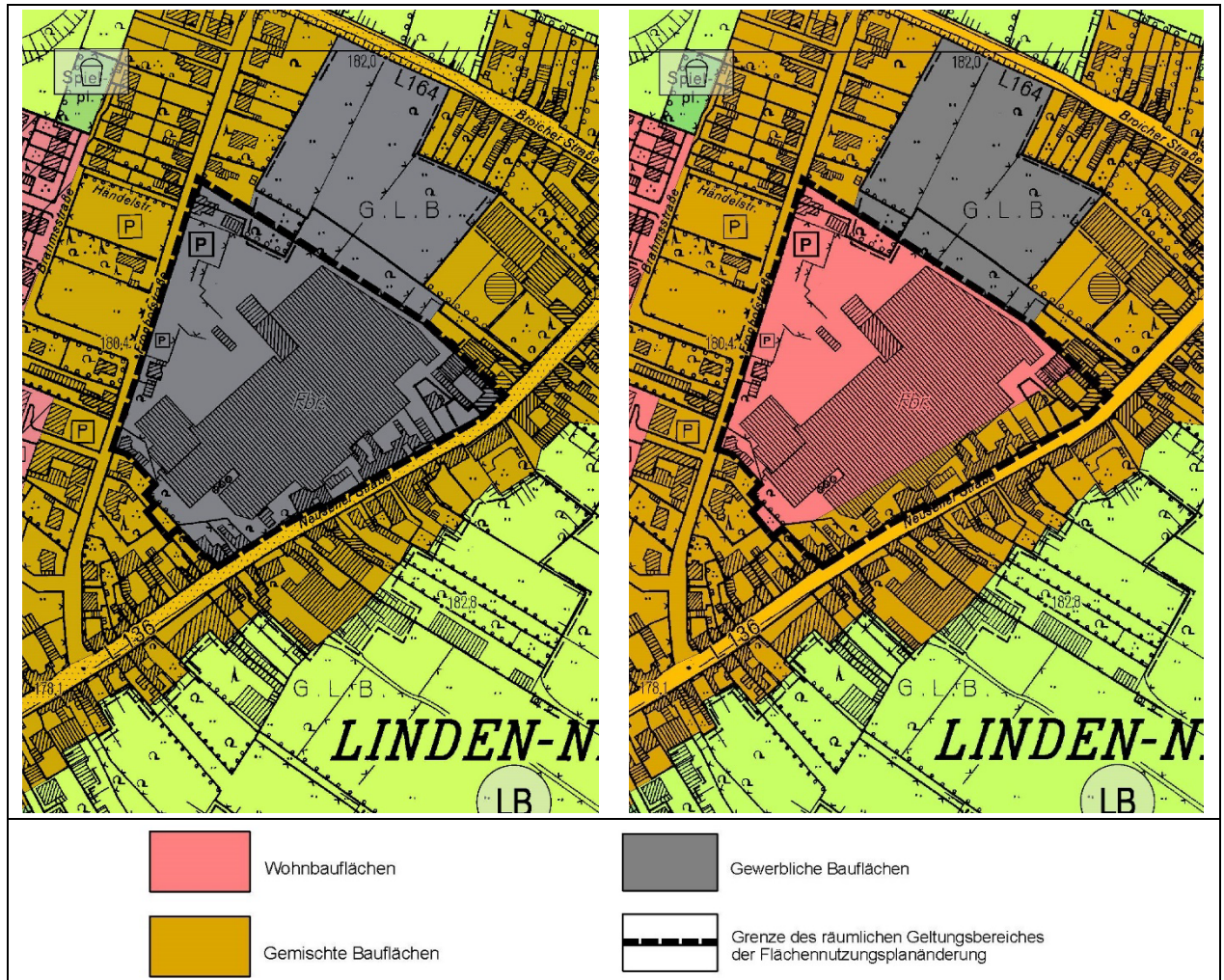


Abbildung 6: FNP Stadt Würselen und Vorentwurf der 19. Änderung
Stadt Würselen, Stand 25.01.2024

3.5 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen bislang keine Bebauungspläne vor.

Östlich der Fronhofstraße, begrenzt von der Mozartstraße im Norden und der Lindener Straße im Süden, grenzt der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 'Lindener Straße, Schubertstraße' zzgl. späterer Änderungsverfahren an. Entlang der Fronhofstraße ist ein Mischgebiet und westlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der nicht mehr rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 umfasste die Bebauung beidseits der Fronhofstraße sowie die westlich angrenzende Bebauung.

3.6 Satzungen

Der überwiegende Teil des Plangebiets 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). Ziel der Satzung ist die eindeutige Festlegung des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Linden-Neusen. Die Satzung umfasst im Umfeld des Plangebietes die Bestandsgebäude entlang der Neusener Straße. Sie ist nach Westen begrenzt von dem rechtskräftigen BP 163 sowie dem aufgehobenen BP 10.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Würselen von 2002 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Geschützt sind Laub- und Obstbäume sowie Eiben mit einem Stammumfang von mind. 70 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Nadelbäume sind geschützt, wenn sie in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden einen Stammumfang von 1 m und mehr aufweisen. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Für Linden-Neusen liegen weder eine Gestaltungssatzung, eine Denkmalschutzbereichssatzung noch eine Sanierungssatzung vor.

3.7 Landschaftsplan sowie besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Ein schmaler, bereits bebauter Streifen im Norden des Plangebiets 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).

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 bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zurückgenommen werden.

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 das Plangebiet 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.

3.8 Sonstige Fachplanungen

Der Standort liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Überschwemmungsgebieten**.

Die **Starkregengefahrenhinweiskarte** für NRW (BKG – Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) stellt dar, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Das Plangebiet wird (bezogen auf die bisherige Nutzung und Überbauung) im Szenario 'Seltenes Ereignis (100-jährlich)' mit Überflutungshöhen von unter 50 cm, stellenweise auch über 50 cm überflutet. Im Szenario 'Extremes Ereignis (hN = 90 mm/m² in 1 h)' können infolge von Starkregenereignissen Wassertiefen auch über 60 cm auftreten.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 beabsichtigt die Stadt Würselen, dem Bedarf nach Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen gerecht zu werden. Die Wiedernutzung einer Industriebrache dient dem Ziel, bisher unbebauten Freiraum zu schonen und die Innenentwicklung zu stärken.

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der neuen Planung ist ein ausgewogenes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten. Der städtebauliche Entwurf des Büros *pbs architekten* sieht 9 Mehrfamilienhäuser mit 67 Wohneinheiten entlang der Straßen auf insgesamt rund 7.300 m² sowie 92 im Innenbereich angeordnete Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern auf rund 20.000 m² vor.

Das Neubaugebiet soll einen gut durchmischten Wohnungsmix aufweisen, neben frei finanziertem Wohnungsbau ist auch gefördertes Wohnen mit einem Anteil von einem Drittel der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Bei den Mehrfamilienhäusern soll zudem ein besonderes Augenmerk auf altengerechtes Wohnen gelegt werden. Hier besteht in Linden-Neusen ein hoher Bedarf, wie in Kapitel 2.2 zur demografischen Situation aufgezeigt wurde. Zusätzlich sollen Familienwohnungen im geförderten Wohnungsbau angeboten werden, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen. Auch bei den Einfamilienhäusern wird Wert auf unterschiedlich großen Wohnraum und Grundstücke gelegt, um eine Auswahl in unterschiedlichem Preisniveau anzubieten. Ein zentraler Quartiersplatz soll als sozialer Treffpunkt angeboten werden.

Da der bestehende Kindergarten 'In der Dell' über keine weiteren Kapazitäten für Neuaufnahmen verfügt, soll in einem Mehrfamilienhaus an der Fronhofstraße ein dreizügiger Kindergarten geschaffen werden mit einer Nutzung für die Kinder im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Vor der Kita soll eine Haltebucht für die Eltern zum Bringen und Holen angelegt werden.

Entlang der Neusener Straße sollen Dienstleistungs- und kleinere Einzelhandelsangebote sowie ein Café u. ä. zulässig sein, um die gemischte Nutzungsstruktur fortzusetzen.

Höhe und Kubaturen der geplanten Gebäudekörper sollen städtebaulich in die dörflich geprägte Nachbarschaft in Linden-Neusen eingepasst werden. Daher sollen entlang der Neusener Straße längere Gebäuderiegel mit wechselnden Gebäudehöhen und 2- 3- Vollgeschossen das Straßenbild mit der überwiegend geschlossenen Baustruktur und unterschiedlicher Geschossigkeit aufgreifen. Entlang der Fronhofstraße sollen hingegen kleinere Gebäudekörper die lockerere Bebauung und mit dem größeren Kitagebäude die aktuell im Bau befindliche Kubatur der Mehrfamilienhäuser auf den jeweils gegenüberliegenden StraÙenseiten widerspiegeln. Im Innenbereich des Plangebietes sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss entstehen. Sowohl an der Fronhofstraße als auch im Innenbereich sind begrünte Flachdächer mit Retentionsfunktion vorgesehen, während entlang der Neusener Straße Satteldächer die Dachform der angrenzenden Bestandsgebäude aufgreifen.



Abbildung 7: *Städtebauliches Konzept*
pbs architekten, 22.02.2024

4.2 Freiraumkonzept

Im direkten Wohnumfeld ist eine attraktive Grün- und Freiraumgestaltung vorgesehen, die auf die Bedürfnisse und Anforderungen verschiedener Altersgruppen von Kindern und Jugendlichen sowie älteren Personen reagiert. Zentraler Treffpunkt ist der mittig angeordnete Quartiersplatz. Drei als Spielhöfe tropfenförmig ausgebildete Erschließungsbereiche, die sich in ihrem Bodenbelag

von der Erschließungsstraße absetzen werden, sollen sicheres Spielen vor der Haustür ermöglichen. Ein rund 640 m² großer Spielplatz ist im Süden vorgesehen.

Das Gebiet wird barrierefrei gestaltet.

Die Bäume im Plangebiet sind zum Teil in einem schlechten Vitalitätszustand und sollen daher nur zum Teil erhalten werden (*3PLUS FREIRAUMPLANER 2023*). Wichtig ist die Einbindung und Sicherung der stadträumlich bedeutsamen Linden an der Neusener Straße und der Fronhofstraße sowie der Bestand im Süden, der in die Gestaltung des Spielplatzes integriert werden soll. Durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird eine höhere Begrünung des Plangebiets erzielt und der Verlust einzelner, nicht erhaltenswerter Bäume kompensiert.



Abbildung 8: Freianlagenkonzept
3PLUS Freiraumplaner, 28.02.2024

4.3 Mobilitätskonzept

Über ein Mobilitätskonzept sollen Maßgaben für den fließenden und ruhenden Verkehr definiert werden, die wiederum Berücksichtigung im städtebaulichen Entwurf sowie im Bebauungsplan finden. Erste Bausteine sind im Vorentwurf der Planung bereits beachtet worden.

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung für den Individualverkehr erfolgt wie bisher von der Fronhofstraße. Eine Anbindung an die klassifizierte Neusener Straße (L 123) soll für den Kfz-Verkehr nur aus dem

Plangebiet heraus ermöglicht werden, um auf der Landesstraße Rückstaus durch einbiegende Fahrzeuge zu vermeiden. Dazu wird die Erschließungsstraße zwischen den Tiefgaragenzufahrten und der Neusener Straße als Einbahnstraße weitergeführt. Die Einschränkung gilt nur für Kfz, nicht für Fahrräder. Dieser Abschnitt soll als kleiner Platz gestaltet werden, so dass die erforderlichen Sichtdreiecke gewahrt sind. Für Müllfahrzeuge sind in den Höfen ausreichend große Wendeschleifen berücksichtigt.

Eine erste Abschätzung (*BSV 13.07.2023*) betrachtete einen Entwurfsstand mit 220 Wohneinheiten, die Kita und ggf. kleine Einzelhandelnutzungen. Hierzu wären ca. 1.000 Kfz-Fahrten/Tag durch die Bewohner, Besucher, Lieferverkehre zu erwarten. Das umgebende Straßennetz kann die Neuverkehre gut aufnehmen, da die Knotenbewertung ausreichende Qualitätsstufen aufweist. Da das zum Vorentwurf erarbeitete Städtebauliche Konzept mit 159 Wohneinheiten weniger Wohnraum vorsieht, kann die verkehrliche Abschätzung im Sinne eines Worst Case gesehen werden. Genauere Angaben werden zur Offenlage berechnet.

Ruhender Verkehr

Insgesamt sind für die 159 Wohneinheiten 233 Stellplätze vorgesehen.

Für die Einfamilienhäuser sind im Mittel 1,2 Pkw pro Wohngebäude eingeplant, die oberirdisch in Garagen oder offenen Stellplätzen angeordnet werden sollen. Dies sind für die 92 Einfamilienhäuser 128 Stellplätze und weitere 22 Gästeparkplätze. Für die 67 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wird ein geringerer Stellplatzschlüssel von im Mittel 1 Stellplatz pro Wohnung angesetzt. Diese Pkw sowie der Stellplatzbedarf für die Kita werden in drei Tiefgaragen untergebracht, die insgesamt 83 Stellplätze bieten und jeweils eine Zu- und Ausfahrt im Plangebiet haben. Ziel ist, möglichst viel ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen, um die Versiegelung der oberirdischen Flächen und Verkehrsbewegungen zu minimieren. Für alle Gebäude sind ausreichende Flächen für Fahrradabstellplätze inkl. Lastenräder vorgesehen.

Mobilitätsangebote

Ein weiteres Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, attraktive Mobilitätsangebote vorzuhalten, um ohne individuellen Pkw-Besitz mobil zu sein. Daher werden im weiteren Verfahren u. a. Sharing-Angebote für Pkw und Fahrrad (z. B. cambio, Velocity) geprüft. Dies korrespondiert mit dem Angebot an schmalen Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken für Familien mit kleinerem Einkommen.

Sonstige Maßnahmen zur Optimierung des Kfz-Verkehrs werden ebenfalls geprüft. Dies könnte bspw. eine Paketstation sein, um den Lieferverkehr zu zentralisieren und 'inneren' Verkehr zu reduzieren. Diese Mobilitätsangebote wären öffentlich und somit auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Umgebung zugänglich.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Angestrebt wird ein hoher energetischer Standard sowohl in der Energieeffizienz als auch bei der Energieversorgung ohne Einsatz fossiler Energieträger. Untersuchungen für eine zentrale Nahwärmeversorgung und geothermische Nutzungen zeigten keine akzeptable Lösung. Daher wird eine dezentrale Versorgung mit Photovoltaikanlagen und Luftwärmepumpen konzipiert.

Die an der Neusener Straße vorhandene Trafo-Station des Energieversorgers *enwor* soll weiter nordöstlich neu ausgelegt werden, um eine zusätzliche Versorgung der geplanten Neubebauung sicherzustellen. Zwei weitere Stationen sollen in Abstimmung mit dem Energieversorger am Quartiersplatz angelegt werden.

Hinsichtlich des geplanten Entwässerungssystem wurden Vorabstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Würselen und der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen geführt. Sowohl die Tiefgaragen als auch die Flachdächer der Wohnhäuser sollen begrünt werden und wie der Quartiersplatz Retentionsraum zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bieten. Das von den Dachflächen und den privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in einem separaten Regenwasserkanal gefasst und gemäß dem derzeitigen Konzept drei semizentral angeordneten Füllkörperrigolen zugeführt werden. Zur Reduzierung der in die Rigolen eingetragenen Sink-, Schweb- und Schwimmstoffe soll den Füllkörperrigolen vor der Einleitung ein Absetzschacht vorgeschaltet werden.

Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das häusliche Schmutzwasser sollen über einen Mischwasserkanal in das bestehende Kanalnetz der Stadt Würselen eingeleitet werden. Eine planerische Ausarbeitung des vorabgestimmten Konzepts erfolgt in den weiteren Planungsphasen.

5. Begründung der Planinhalte

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird, dient der städtebauliche Entwurf als planerische Grundlage, aber es wird keine exakte Umsetzung gefordert. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan Spielraum für künftige Entwicklungen bieten, um bei den späteren Bauvorhaben auf die dann ggf. anderen Bedarfe flexibel reagieren zu können.

Für die Frühzeitige Beteiligung werden nachfolgend die Eckpunkte der Planung benannt. Die konkrete Ausarbeitung erfolgt zur Offenlage.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Nur entlang der Neusener Straße wird ein rund 30 m breiter Streifen als Mischgebiet (MI) festgesetzt, um die Nutzungsstruktur der Umgebung aufzugreifen und gemischte Nutzungen zu ermöglichen.

In einem Gebäude an der Fronhofstraße ist die Kita im Erdgeschoss mit ebenem Zugang zur Spielfläche und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Die Nutzung einer Kindertagesstätte ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Daher ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Plangebiets durch bauliche Anlagen über- oder unterirdisch in Anspruch genommen wird. Hier wird eine GRZ von 0,4 im Wohngebiet

und eine GRZ von 0,6 im Mischgebiet angesetzt, wobei Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) zugelassen werden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** für die Einfamilienhäuser sowie die Mehrfamilienhäuser an der Fronhofstraße (WA 1 und WA 2) wird auf 2 begrenzt. Entlang der Neusener Straße sollen mindestens 2-, jedoch auch maximal 3-geschossige Gebäude zulässig sein, um mit unterschiedlichen Höhen die Gebäudehöhen der Umgebung widerzuspiegeln. Ein Dachausbau oder zurück-springende Staffelgeschosse sollen zulässig sein.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhen bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt. Dies wird zur Offenlage bestimmt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig. Die Baugrenzen werden die Struktur des Städtebaulichen Entwurfs großzügig mit einem ausreichenden Puffer umfassen, um sowohl gliedernde Vor- und Rücksprünge als auch Verschiebungen der Baukörper zu ermöglichen.

Es wird eine **offene Bauweise** mit Gebäudelängen unter 50 m festgesetzt. Nur der längere Gebäuderiegel an der Neusener Straße (MI 3) soll aus Schallschutzgründen als geschlossene Bauweise errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze

Die innere Erschließung wird als **Verkehrsfläche** mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Von einer Hauptachse zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße zweigen konisch geformten Flächen ab, die als Spielhöfe gestaltet werden sollen. Die Haupteerschließung für den Individualverkehr erfolgt wie bisher von der Fronhofstraße. Der Abschnitt in Fahrtrichtung Neusener Straße soll als Einbahnstraße ausgewiesen werden, so dass nur Ausfahrten aus dem Plangebiet zulässig sind und ein ungestörter Verkehrsfluss auf der klassifizierten Landesstraße L 136 gesichert wird.

Für die **Stellplätze** der Mehrfamilienhäuser inkl. Kita werden unterirdische Tiefgaragen mit Zufahrten innerhalb des Plangebiets in den MI1, MI2, MI3 und WA1 festgesetzt. Die Pkw der Einfamilienhäuser sowie Gätestellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Das Städtebauliche Konzept für den Vorentwurf sieht 233 Stellplätze für 159 Wohneinheiten vor. Die genaue Anzahl der Stellplätze wird zur Offenlage über das Mobilitätskonzept auf der Basis der zulässigen Wohneinheiten bestimmt.

5.5 Grünflächen

Im Süden des Plangebiets wird ein Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Die hier vorhandenen Laubbäume sollen soweit möglich in die spätere Gestaltung integriert werden.

Im zentralen Bereich des Neubaugebietes soll eine weitere Grünfläche als begrünter Quartiersplatz mit Spielpunkten angelegt werden.

5.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet sollen sechs Laubbäume erhalten bleiben, die unter den Schutz der Würselener Baumschutzsatzung fallen. Hierzu zählen die vier auch historisch bedeutsamen Linden (Franzosenlinden) an der Neusener Straße und der Fronhofstraße mit Stammumfängen zwischen 240 bis 260 cm sowie zwei mehrstämmige Hainbuchen an der südlichen Grundstücksgrenze.

Ebenfalls unter den Schutz der Satzung fallen vier weniger markante Laubbäume sowie vier Nadelgehölze, die alle in einem schlechten Vitalitätszustand sind und nicht erhalten werden sollen. Hierfür werden neue standortgerechte Bäume im Plangebiet gepflanzt, so dass die Anforderungen der Baumschutzsatzung erfüllt werden. Zusätzlich können kleinere Bäume, die nicht unter den Schutz der Satzung fallen, z. B. im Bereich des geplanten Spielplatzes, in die spätere Freianlagenplanung integriert werden.

Der Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Grünland im Norden soll durch Hecken gestaltet werden.

5.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Ausgestaltung der Wohngebäude mit begrünten Flachdächern und den Tiefgaragen mit begrünten Freiflächen dient neben klimatischen Effekten auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Neben der Verdunstung kann so gerade bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Eine weitere Rückhaltung bei Starkregen soll durch die Tieferlegung des Quartiersplatz erfolgen, der somit ebenfalls als Retentionsraum ausgebildet wird.

Hinsichtlich des geplanten Entwässerungssystem wurden Vorabstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Würselen und der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen geführt.

Im Ergebnis wird das von den Dachflächen und den privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einem separaten Regenwasserkanal gefasst und drei semizentral angeordneten Füllkörperriegolen zugeführt. Zur Reduzierung der in die Riegolen eingetragenen Sink-, Schweb- und Schwimmstoffe wird den Füllkörperriegolen vor der Einleitung ein Absetzschacht vorgeschaltet. Diese Anlagen werden von der Stadt Würselen betrieben, der Andien- und Überlassungspflicht wird somit entsprochen.

Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sowie das häusliche Schmutzwasser können über einen Mischwasserkanal in das bestehende Kanalnetz der Stadt Würselen eingeleitet werden.

Eine planerische Ausarbeitung des vorabgestimmten Konzepts erfolgt in den weiteren Planungsphasen. Zur Offenlage werden entsprechende Festsetzungen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Würselen und der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion entwickelt und abgestimmt.

5.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden derzeit immissionsschutzrechtliche Belange in einer Lärmuntersuchung gutachterlich bewertet, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

Der entlang der Neusener Straße geplante Gebäuderiegel soll als Schallabschirmung gegenüber der Verkehrsbelastung der L 136 dienen, um einen ruhigen Innenbereich zu gewährleisten. Über optimierte Grundrisslösungen sollen schützenswerte Aufenthaltsräume zum Innenbereich angeordnet werden. Entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage vorbereitet.

Betrachtungsgegenstand des Lärmgutachtens werden auch mögliche Auswirkungen der nördlich angrenzenden Fläche sein, für die der Flächennutzungsplan weiterhin im Grundsatz eine gewerbliche Nutzung ermöglicht.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmalpflege

Archäologische Funde sind trotz der bisher vollständigen Überbauung bei künftigen Gründungsarbeiten nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis zur Bodendenkmalpflege.

6.2 Artenschutz

Vor dem Rückbau der gewerblichen Anlagen wurde eine Artenschutzprüfung (BÜRO KREUTZ, 2023) durchgeführt, um potenziell in den Gebäuden lebende Tiere mit Schutzstatus aufzuspüren und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung eines Tötungsdelikts zu ergreifen.

Die Artenschutzprüfung mit anschließenden Kartierungen konnte keine Hinweise auf planungsrelevante und andere Arten in den abzureißenden Gebäuden erbracht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchgeführt werden, um mögliche Auswirkungen auf Arten, die die randlichen Gehölzbestände nutzen, auszuschließen.

Vor Baubeginn ist eine ökologische Begehung und ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

6.3 Erdbebengefährdung

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149:2005-04 'Bauten in deutschen Erdbebengebieten' zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149, Geologische Untergrundklasse R.

6.4 Bodenschutz, Altlasten

Zum Schutz der Gesundheit der künftigen Bewohner ist belasteter Boden in unversiegelten Garten- und Spielbereichen zu beproben und zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren

Bodenschutzbehörde der StädteRegion nachzuweisen, zum Austausch ist Boden BMO* gem. Ersatzstoffverordnung einzubauen. Im Bereich von Spielflächen, insbesondere der Kita, hat der einzubauende Boden den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung zu entsprechen.

Der Rückbau einschl. der Bodenverunreinigungen sowie die erforderlichen Sanierungen durch Bodenaustausch sind lückenlos zu dokumentieren, um eine spätere Freigabe aus bodenschutzrechtlicher Sicht und die Löschung aus dem Altlastenkataster zu ermöglichen.

6.5 Luftwärmepumpen

Zum Schutz vor Lärmbelastungen enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die in der TA-Lärm geregelten Immissionswerte für die jeweilige Gebietsqualität.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf

- die städtebauliche Situation
- die verkehrliche Erschließung
- die Bevölkerung mit der Betrachtung Würselens als Stadt der Kinder und
- die Umwelt

werden zur Offenlage beschrieben.

8. Kenndaten der Planung

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 3,5 ha mit folgenden Nutzungen im Vorentwurf des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung	Teilflächen	Größe
Allgemeines Wohngebiet		21.438 m ²
Mischgebiet		5.178 m ²
Grünfläche		1.641 m ²
Spielplatz	618 m ²	
Quartiersplatz	1.023 m ²	
Verkehrsfläche		6.261 m ²
Straßenverkehrsfläche	823 m ²	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.438 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgung		45 m ²
gesamt		34.563 m²

*Tabelle 3: Flächenbilanz des Vorentwurfs
BKR Aachen, 17.01.2024*

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche sind alle Flächen im Plangebiet im Besitz der KD Kronenhöfe GmbH & Co. KG. Die im Plangebiet liegenden Baulasten werden im Verfahren berücksichtigt.

8.3 Kosten für die Stadt

Die Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans übernimmt der zukünftige Investor KD Kronenhöfe GmbH & Co. KG. Der Stadt Würselen entstehen keine Kosten.

9. Quellenangaben

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2014): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen Stand November 2014)
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2022): Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Entwurf
- BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG, AACHEN: Verkehrsuntersuchung (Vorabzug)
- BÜRO KREUTZ (2023 A): Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I Abriss Gebäude des ehemaligen Kronenbrot-Geländes in Würselen 08.03.2023
- BÜRO KREUTZ (2023 B): Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I Abriss Gebäude des ehemaligen Kronenbrot-Geländes in Würselen, Ergebnisse der Kartierungen 04.07.2023
- 3PLUS FREIRAUMPLANER (2023): Baumbewertung
- 3PLUS FREIRAUMPLANER (2024): Freiraumplanung, 28. Februar 2024
- FROELICH & SPORBECK (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bearbeitung D. Ludwig, Bochum.
- KRAMM INGENIEURE GMBH & CO. KG (2022): Altlastenuntersuchung, Grundstück des ehemaligen Betriebsstandortes des Lebensmittelproduzenten „Kronenbrot“
- LAND NRW (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1. Änderung vom 19.02.2019
- LANUV - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW: FIS Klimaanpassung NRW
- LANUV - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2022): Messtischblattdaten Quadrant 3 im Messtischblatt 5103, Abruf am 13.09.2023
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): Grafikdaten der Landschaftsbildeinheiten (Landschaftsbildbewertung) aus dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Stand: September 2018
- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND LVR (2013): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan
- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND UND LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE – LVR, LWL (2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen, November 2007, Korrekturfassung September 2009
- PBS ARCHITEKTEN (2024): Kronenhöfe Städtebau, 22. Februar 2024
- STADT WÜRSELEN (2002): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Würselen - Baumschutzsatzung - vom 11. Oktober 2002, geändert am 09.03.2023
- STADT WÜRSELEN (2012): Flächennutzungsplan
- STADT WÜRSELEN: Denkmalliste
- STÄDTEREGION AACHEN (2005): Landschaftsplan I Herzogenrath-Würselen (3. Änderung)
- STÄDTEREGION AACHEN (2022): Kommunalprofil 2022 Stadt Würselen
- TRANCHOTKARTE 1801-1828, timonline [Abfrage 08.2023]

VERMESSUNGSBÜRO RLS LÜHRING-SONNTAG ÖbVI (2023): Vermessungsgrundlage

10. Rechtsgrundlagen

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.

BArtSchV – 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), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

BRPH – Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

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).

GO NRW – Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), § 47a und § 58a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Klimaschutzgesetz NRW – Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes NRW

vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 908)

KIAnG NRW – Klimaanpassungsgesetz NRW

vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 893).

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 das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022

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 (BA nz 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 25. 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 Planungs- 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist