

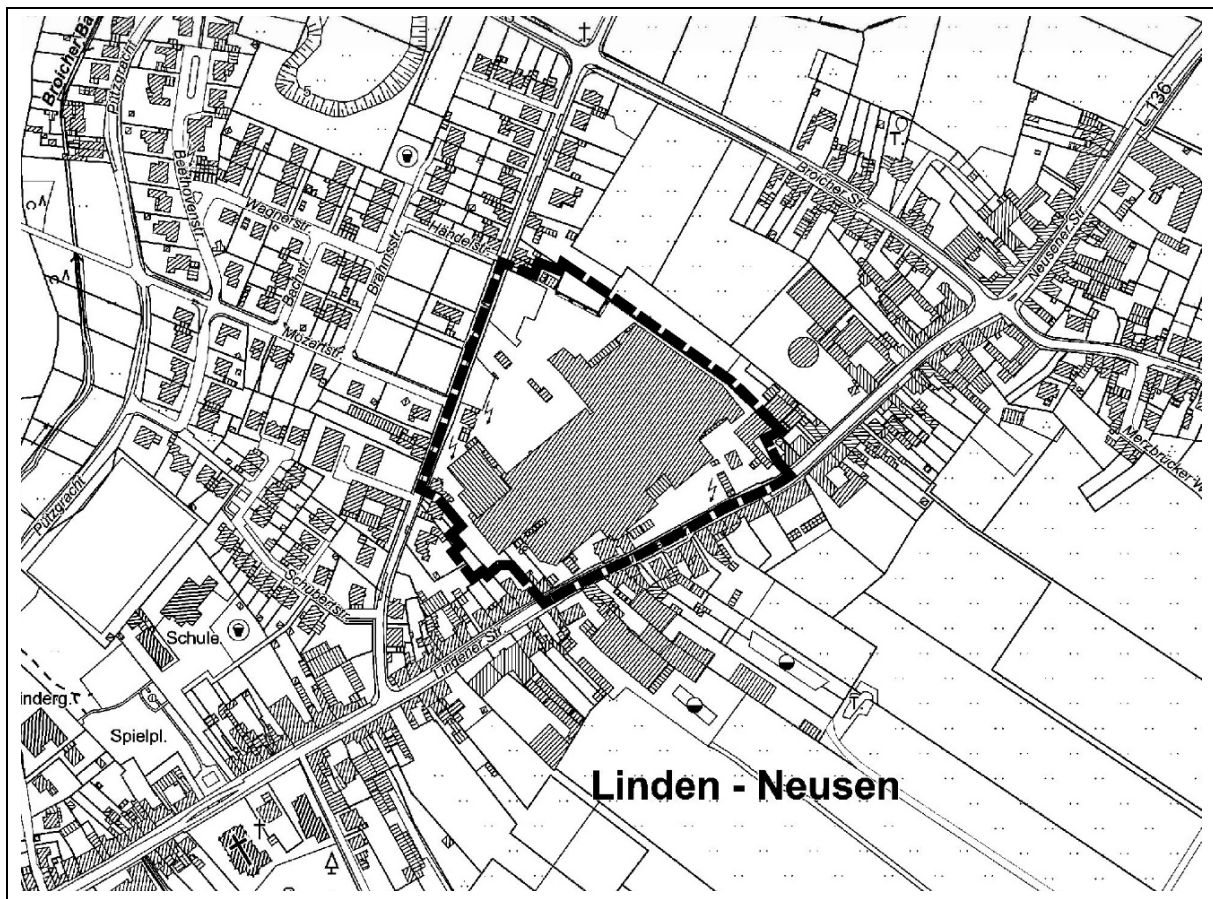


STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 235

'Bereich Fronhofstraße, Neusener Straße (Kronenhöfe)'

Umweltbericht zum Vorentwurf



Stand 01.03.2024

Teil B – Umweltbericht

1. Einleitung	1
1.1 Einführung: Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	2
1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.4 Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung	5
1.4.1 Fachgesetzgebung	5
1.4.2 Fachplanung	7
2. Beschreibung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose)	11
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung.....	11
2.1.1 Basisszenario	11
2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung	13
2.2 Schutzgut Fläche.....	13
2.2.1 Basisszenario	13
2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	14
2.3 Schutzgut Boden	14
2.3.1 Basisszenario	14
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.4 Schutzgut Wasser	15
2.4.1 Basisszenario	16
2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	16
2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	16
2.5.1 Basisszenario	17
2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung	18
2.6 Schutzgut Landschaft	19
2.6.1 Basisszenario	19
2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung	21
2.7 Schutzgut Klima und Luftqualität.....	21
2.7.1 Basisszenario	21
2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung	22
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
2.8.1 Basisszenario	22
2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung	24

2.9	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen	24
2.10	Weitere Belange des Umweltschutzes	25
2.11	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete	25
2.12	Artenschutzrecht	25
2.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	25
3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleichsmaßnahmen	26
3.1.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	26
3.1.2	Eingriffsbilanzierung	26
4.	Planungsalternativen	28
4.1	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	28
4.2	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5.	Zusätzliche Angaben	29
5.1	Methodik der Umweltprüfung	29
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	30
5.3	Monitoring	30
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
7.	Informationsquellen	31
8.	Rechtsgrundlagen	32

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	3
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept.....	4
Abbildung 2: Freianlagenkonzept.....	5
Abbildung 3: FNP Stadt Würselen und Vorentwurf der 19. Änderung	8
Abbildung 4: Landschaftsplan 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen.....	10
Abbildung 5: Biotopstrukturen.....	17
Abbildung 6: Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2021	20
Abbildung 7: Angrenzende Straßenräume	20
Abbildung 8: Plan de la commune de Broich 1806 (Ausschnitt)	23
Abbildung 9: Kulturgüter	24
Abbildung 10: Biotoptypen gem. Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991) und Baumschutzsatzung.....	27

Tabellen

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes in den einschlägigen Fachgesetzen	6
Tabelle 2: Bewertung des Ist-Zustandes Natur und Landschaft.....	28

1. Einleitung

1.1 Einführung: Anlass und Aufgabenstellung

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. 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 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 (FNP) vollzogen, um die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes an die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets anzupassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird um Äußerung zum ggf. zu erweiterndem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Zur Offenlage wird der Umweltbericht den neuen Erkenntnissen angepasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von 34.354 m² 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 Osten und der Fronhofstraße im Westen. Weiter nördlich verläuft die Broicher Straße als Kreisstraße K 3.

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

im Südosten: durch die Neusener Straße und die daran angrenzende Bebauung

im Südwesten: durch die Wohnbebauung zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße

im Nordwesten: durch die Fronhofstraße und die daran angrenzende Wohnbebauung.

Die Länge des Geltungsbereichs liegt zwischen Neusener Straße und Fronhofstraße zwischen 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.

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

Für die Umweltprüfung wird schutzgutbezogen ein erweiterter Untersuchungsbereich zugrunde gelegt, um sowohl die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung als auch die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Vorbelastungen sachgerecht zu erfassen.

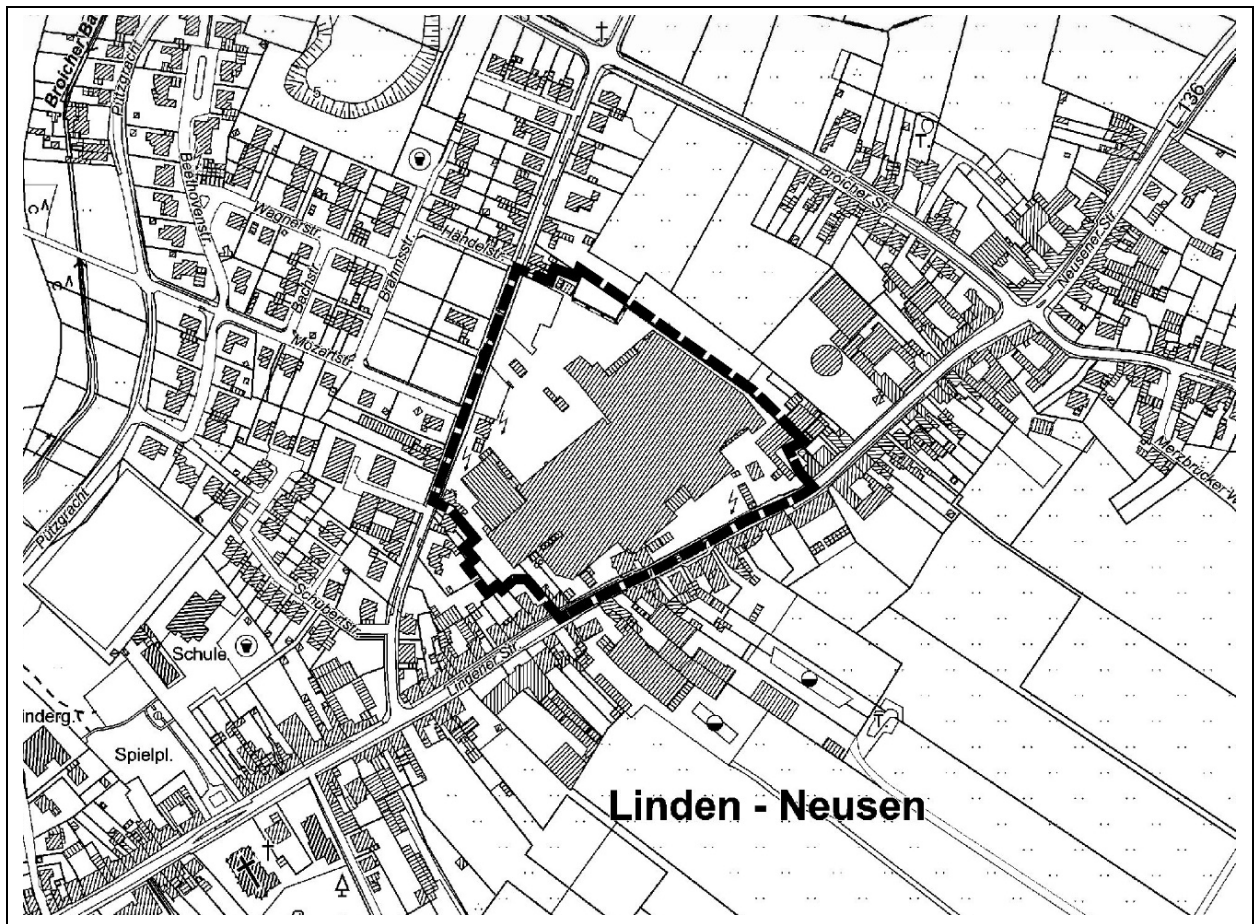


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

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

1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele 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 schont bisher unbebauten Freiraum und stärkt die Innenentwicklung.

Ziel der neuen Planung ist ein sozial ausgerichtetes Wohnquartier mit unterschiedlichen Angeboten. Vorgesehen sind überwiegend Einfamilienhäuser im Innenbereich sowie Mehrfamilienhäuser entlang der Straßen, in denen auch sonstige Nutzungen der sozialen Infrastruktur, Ladenlokale oder Dienstleistungsangeboten untergebracht werden können. An der Fronhofstraße ist eine 3-zügige Kindertagesstätte geplant. Höhe und Kubaturen der geplanten Gebäudekörper sind städtebaulich in die eher dörflich geprägte Nachbarschaft des Ortsteils Linden-Neusen eingepasst.

Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebauliches Konzept (*pbs architekten, Aachen*) mit 9 Mehrfamilienhäusern mit 67 Wohneinheiten entlang der Straßen sowie 92 im Innenbereich angeordneten Reihen- und Doppelhäusern. Ausgehend von einer Erschließung von der Fronhofstraße werden drei Hofsituationen gebildet. Zur Neusener Straße wird es für den Kfz-Verkehr nur

eine Ausfahrt aus dem Plangebiet geben. Insgesamt sind für die 159 Wohneinheiten 233 Stellplätze vorgesehen, davon 83 Stellplätze in Tiefgaragen.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept
pbs architekten, 22.02.2024

Die energetische Versorgung des Wohngebiets wird dezentral mit Photovoltaikanlagen und Luftwärmepumpen ohne fossile Energieträger erfolgen.

Im Bebauungsplan Nr. 235 wird das neue Wohngebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Entlang der Neusener Straße wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, um die vorhandene Nutzungsstruktur aufzugreifen und sonstige gewerbliche Angebote oder Dienstleistungsangebote zu ermöglichen.

Baugrenzen und Höhenfestsetzungen steuern das Maß der baulichen Nutzung und die bauliche Dichte. Das städtebauliche Konzept greift die Struktur der Umgebungsbebauung auf und setzt diese im Plangebiet fort.

Das Freiraumkonzept sieht die konisch gestalteten Erschließungen als Spielhöfe vor und berücksichtigt u. a. Starkregenereignisse mit Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Flachdächern und Versickerung auf Freiflächen. Der Quartiersplatz wird als begrünter zentraler Treffpunkt angelegt werden.



Abbildung 3: Freianlagenkonzept
3PLUS Freiraumplaner, 28.02.2024

1.4 Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

Die Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung dienen dem Umweltbericht als maßgeblicher Bewertungsmaßstab für die Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Sie ergeben sich erstens aus der Fachgesetzgebung und zweitens aus übergeordneten Planungen und rechtsverbindlichen Satzungen, denen das Plangebiet unterliegt.

1.4.1 Fachgesetzgebung

Die für die Ebene eines Bebauungsplans bedeutsamen Ziele in Fachgesetzen, Verwaltungsvorschriften, Normen und Verordnungen sind nachfolgend zusammengefasst. Sie werden in den nachfolgenden Kapiteln bei der Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter sowie bei der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Grunde gelegt.

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes in den einschlägigen Fachgesetzen

Fachgesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Verordnungen	Ziele des Umweltschutzes
Baugesetzbuch – BauGB	<p>Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 BauGB)</p>
Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG	<p>Schutz von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. (§ 13 BNatSchG)</p>
Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG u. Landesbodenschutzgesetz NW	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (§ 1 BBodSchG)</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.</p>

Fachgesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Verordnungen	Ziele des Umweltschutzes
Wasserhaushaltsgesetz – WHG u. Landeswassergesetz – LWG NW	Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 WHG)
Klimaschutzgesetz NRW	Zweck dieses Gesetzes ist [...] die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung, Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Damit sollen [...] die negativen Auswirkungen des Klimawandels begrenzt [...] werden (§ 1). Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen kommen der Steuerung des Ressourcenschutzes, der Ressourcen- und Energieeffizienz, der Energieeinsparung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu (§ 3 Abs. 2).
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL	Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union zur Erhaltung der wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie deren Lebensräume und zum Schutz der europaweiten Vernetzung dieser Lebensräume.
Vogelschutzrichtlinie – VS-RL	Schutz der wild lebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union, insbesondere auch für Zugvögel.
VV-Artenschutz NW	Verwaltungsvorschrift zum Artenschutzrecht gem. nationaler Vorschriften zur Umsetzung der FFH-RL und V-RL bei Planungs- oder Zulassungsverfahren; Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten.
DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ist anzustreben. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten kann jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte unvermeidbar sein.

1.4.2 Fachplanung

Weitere Ziele des Umwelt- und Naturschutzes ergeben sich aus planerischen Vorgaben, wie dem Landschaftsplan, Schutzgebietsverordnungen etc. oder auch aus Strategien der Bundesregierung wie der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (z. B. sog. 30 ha-Ziel). Relevante Aspekte werden im folgenden Kapitel genannt und in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt.

Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden **Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)**, des **Landesentwicklungsplans (LEP vom 06. August 2019)** sowie des **Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen** zu beachten.

Dies sind im Sinne der Abschichtung im Umweltbericht zur 19. Änderung des FNP erläutert.

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 vorsorglich für eine Erweiterung des ehemaligen Bäckereibetriebs vorgehalten. Die umgebenden Siedlungsbereiche sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Lindener Straße / Neusener Straße (L 136) und die Broicher Straße (K 3) sind als Verkehrsfläche dargestellt.

In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 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' und entlang der Neusener Straße in 'Gemischte Baufläche' geändert.

FNP Stadt Würselen 2012 (Auszug)

Vorentwurf der 19. Änderung

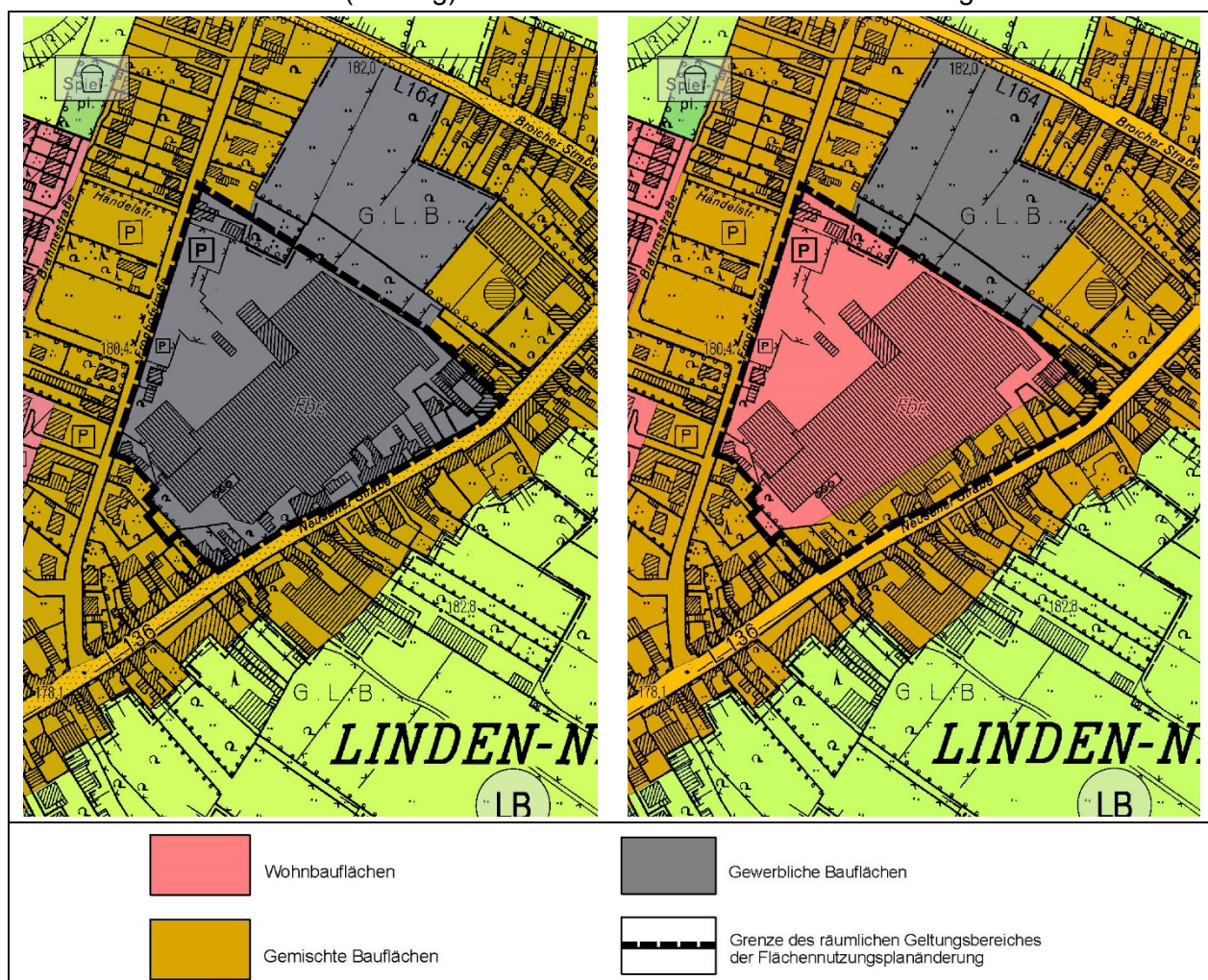


Abbildung 4: FNP Stadt Würselen und Vorentwurf der 19. Änderung
Stadt Würselen, Stand 25.01.2024

Bebauungsplan und Satzungen nach BauGB

Innerhalb des Plangebiets liegen bislang keine Bebauungspläne vor.

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.

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 Teilfläche des LSG 2.2-7 und des LB 2.4-66 südlich der Broicher Straße bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zurückgenommen werden.

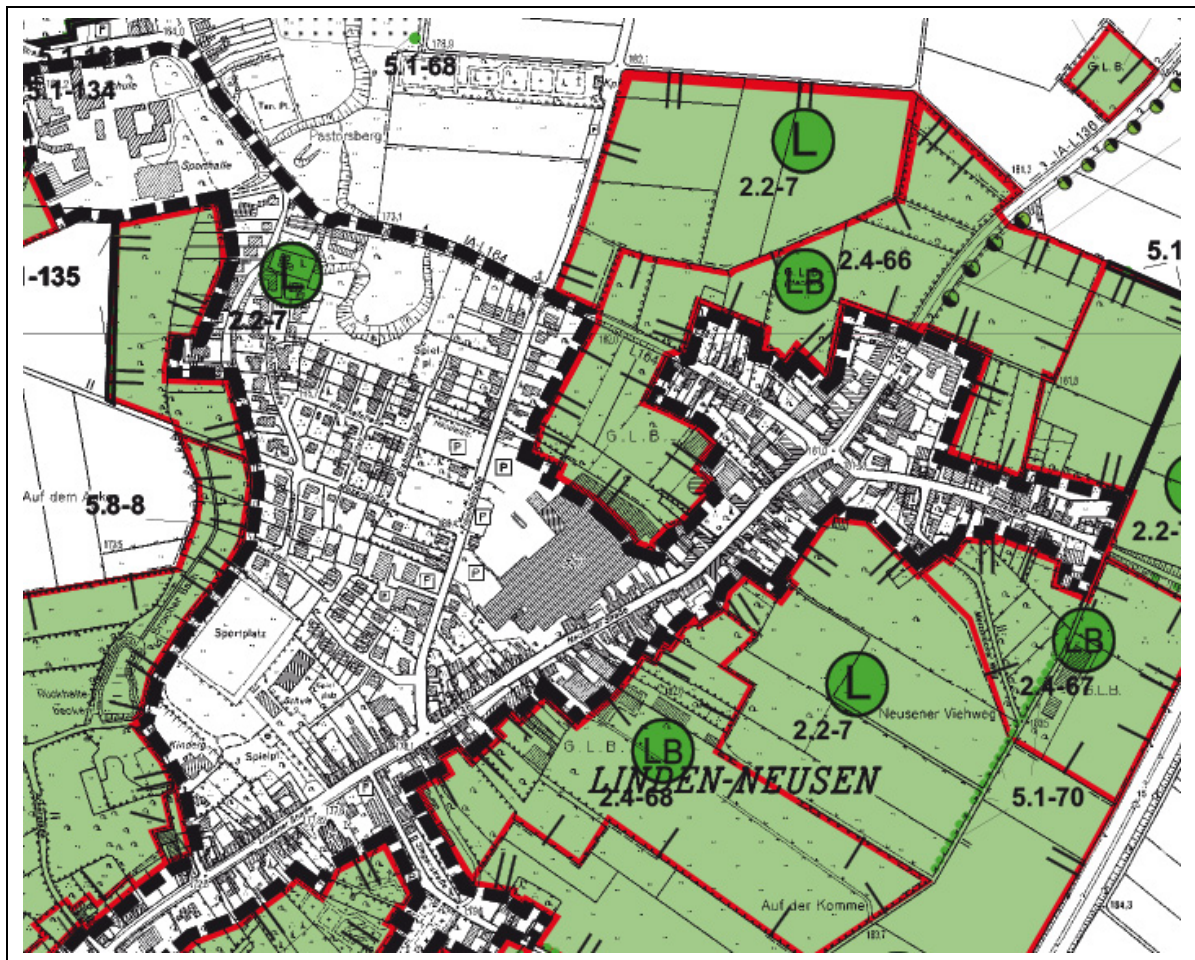


Abbildung 5: Landschaftsplan 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen
StädteRegion Aachen Geoportal

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-Grünlandkomplex um Linden-Neusen' geschützt.

Baumschutzsatzung

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.

Sonstige Fachplanungen

Der Standort liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Überschwemmungsgebieten** sowie **Hochwasserrisikogebieten**. Bei extremen **Starkregenereignissen** sind an einzelnen Stellen des Plangebiets – in Bezug auf die bisherige Nutzung und nahezu vollständige Überbauung – Wasserhöhen bis zu 1 m möglich.

2. Beschreibung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose)

Um die Umweltauswirkungen prognostizieren und bewerten zu können, sind eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, die Berücksichtigung bisher möglicher Nutzungen und eine Bestimmung relevanter Wirkfaktoren der geplanten Nutzung erforderlich.

Umweltauswirkungen sind die mit der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes. Gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB sind bestimmte Faktoren in Bau- und Betriebsphase geplanter Nutzungen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter zu beurteilen.

Nachstehend werden der jeweilige Umweltzustand und die Umweltvorgaben (Basisszenario) sowie die relevanten Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) für die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind:

- BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG, AACHEN: Verkehrsuntersuchung (*in Arbeit*)
- PEUTZ CONSULT, DÜSSELDORF: Schalltechnische Untersuchung (*in Arbeit*)
- Ortsbegehungen Sommer 2023

2.1.1 Basisszenario

Nutzungen

Das gesamte Plangebiet wurde bis zum Jahr 2019 von der Großbäckerei 'Kronenbrot' genutzt. Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Großvolumige Hallen und ein weithin sichtbarer Siloturm prägten das Betriebsgelände. Lediglich im Süden an der Neusener Straße befinden sich eine Villa mit Gartenbereich sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude im auffälligen Zustand innerhalb des Plangebietes.

Die Erschließung für den Pkw- und Lieferverkehr erfolgte von der Fronhofstraße im Westen. Die Zufahrt von der Neusener Straße war untergeordnet.

Ein Fußweg im Süden des Betriebsgeländes stellte die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen her.

Der Ortsteil Linden-Neusen ist geprägt durch die bis heute dörfliche, straßenbegleitende Bebauung, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen. Westlich der Fronhofstraße befindet sich ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen, überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern sowie einigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

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

Lärm- und Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insbesondere von der Neusener Straße mit einem DTV von 6.850 Kfz/24h vorbelastet (BSV, Verkehrszählung 09.05.2023).

Bis zur Stilllegung des Kronenbrotbetriebs gingen von dem Plangebiet erhebliche Lärmemissionen aus. Dies waren insbesondere die durch die Warenanlieferung und Abholung ausgelösten Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßenraum, insbesondere der Fronhofstraße. In 24 Stunden fuhren rund 300 LKW das Gelände an, wobei die Warenverteilung ab Mitternacht begann. Weitere Verkehrslärmbelastungen ergaben sich durch den Pkw-Verkehr der bis zu 650 Beschäftigten, die im 3-Schicht-System arbeiteten.

Gewerbelärm setzte sich aus den auf dem Gelände verursachten Be- und Entladungsvorgängen sowie den haustechnischen Anlagen zusammen.

Luftschadstoffbelastungen ergaben sich insbesondere durch das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen.

Geruch

Mit dem Betrieb der Großbäckerei waren backtypische Gerüche in der Umgebung verbunden.

Weitere Geruchsbelastungen ergeben sich temporär und dorftypisch durch landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung.

Licht

Die Beleuchtung der Großbäckerei und des Stellplatzes waren Emissionsquellen für Lichtverschmutzung.

Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkbereich von Störfallanlagen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Nutzungen

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes ist mit Blick auf die Nutzungsfunktionen eine Verbesserung für die Anwohner zu erwarten. Dies betrifft aufgrund des entfallenden Lkw-Verkehrs auch Sicherheitsaspekte im Straßenraum. Das Plangebiet öffnet sich für die angrenzenden Anwohner, die die Freiraum- und Quartiersangebote mitnutzen können.

Lärm- und Luftschadstoffe

Im Vergleich zur Vorbelastung durch den ehemaligen Kronenbrotbetrieb wird die neue Wohnnutzung mit deutlich geringeren Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auf die angrenzende Wohnbebauung verbunden sein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden derzeit immissionsschutzrechtliche Belange in einer Lärmuntersuchung gutachterlich bewertet, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Die Verkehrslärmbelastung durch die L 136 soll durch eine geschlossene Gebäudereihe der Neubauplanung abgeschirmt werden, so dass ein ruhiger Innenbereich geschaffen wird. Lärmoptimierte Grundrisslösungen sollen zu einer verträglichen Wohnsituation in den lärmexponiert liegenden Gebäuden führen werden.

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

Licht

Neue Lichtemissionen durch die Neubebauung sollen durch ein Lichtkonzept auf ein Minimum begrenzt werden.

2.2 Schutzgut Fläche

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Fläche sind:

- VERMESSUNGSBÜRO RLS LÜHRING-SONNTAG ÖbVI (2023): Vermessungsgrundlage
- Ortsbegehungen im Sommer 2023

2.2.1 Basisszenario

Das 34.563 m² große Plangebiet des Bebauungsplans liegt an einem integrierten Standort innerhalb der Ortslage Linden-Neusen. Der Standort war bisher gewerblich genutzt und überwiegend versiegelt. Die Flächenbilanz im eigentlichen Plangebiet (ohne Bürgersteige) zeigt folgende Verteilung (Stand 01.2024):

- 53,2 % bebaute Fläche (rund 14.270 m²)
- 41,6 % versiegelte Freifläche (rund 18.280 m²)
- 5,2 % unversiegelte Fläche (rund 1.800 m²)

2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zur bisher nahezu vollständigen Flächenversiegelung wird die Fläche in Teilen entsiegelt. Gegenüber dem Ausgangszustand von ca. 32.555 m² bereits bebauter bzw. versiegelter Fläche werden zukünftig weniger Flächen überbaut und versiegelt sein.

Mit der Nachnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes wird dem Ziel der Raumordnung und des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuches Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Darüber hinaus können bestehende Infrastrukturen in der Umgebung (Straßen, Ver- und Entsorgung) durch das Vorhaben mitgenutzt werden.

Die voraussichtliche Flächenverteilung gemäß städtebaulichem Konzept (ohne Bürgersteige) zeigt folgende überschlägige Versiegelung (Stand 01.2024):

- 18 % versiegelte Freiflächen und Straßen
- 56 % bebauter Fläche
- 26 % private Gärten und öffentliche Grünfläche

2.3 Schutzgut Boden

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind:

- KRAMM INGENIEURE GMBH & CO. KG (2022): Altlastenuntersuchung, Grundstück des ehemaligen Betriebsstandortes des Lebensmittelproduzenten „Kronenbrot“
- Ortsbegehung im Sommer 2023

2.3.1 Basisszenario

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurde im Jahr 2022 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, um das altlastentechnische Potenzial der Liegenschaft sowie etwaige kritische Gebäudeschadstoffe vor dem Rückbau zu bewerten (KRAMM INGENIEURE, 2022). Dies ist nachfolgend kurz zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich zwischen einer ca. 200 m östlich gelegenen (Westlicher Hauptsprung) sowie einer 350 m westlich gelegenen (Ewige Gewand) geologischen Störung.

Im unmittelbaren Bereich des Projektgebietes sind aufgrund der äolischen Ablagerungsprozesse der letzten Kaltzeit geochronologisch junge Löss- und Lösslehmablagerungen als oberste Schicht der gewachsenen Böden zu erwarten. Aufgrund der fluviatilen Ablagerungshistorie der ganzen Region sowie des Bereiches westlich des Plangebietes stehen darunter Terrassenablagerungen in Form von Sanden und Kiesen an.

Gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW (GD NRW) bestehen die Bodenkörper des Plangebietes vollständig aus Parabraunerden. Der Boden ist grundwasserfrei mit schwacher Staunässe. Parabraunerden zählen zu den fruchtbarsten Böden Mitteleuropas. Dies drückt sich in Bodenwertzahlen zwischen 70 – 90 aus. Zudem besitzen sie die Eigenschaft nachteilige Stoffeinträge (etwa „sauren“ Regen) durch ihren hohen Gehalt an 3-Schicht Tonmineralen zu neutralisieren oder abzumildern. Der größte Flächenanteil des Geltungsbereichs wird demzufolge vom Geologischen Dienst NRW (2019) als besonders schutzwürdig aufgrund seiner hohen bis sehr hohen Funktionserfüllung hinsichtlich seiner Regulations- und Pufferfunktion und der Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen.

Das Plangebiet ist jedoch mit Ausnahme der kleinen Gartenbereiche und der Baumstandorte gröÙtenteils teilversiegelt in Pflasterbauweise oder vollversiegelt aus Beton / Asphalt. Im Bereich der Betriebstankstelle befindet sich eine vergossene Oberflächenversiegelung mit Beton. Daher ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind bzw. die natürlichen Bodenfunktionen sehr stark beeinträchtigt sind.

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 Rahmen der Altlastenuntersuchung wurden bei Rammkernbohrungen unterhalb der Oberflächenversiegelung Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,15 m und 3,3 m erkundet, die gröÙtenteils kiesig-sandige Kornverteilungen aufwiesen. In allen Bohrungen wurden Anteile an bodenfremden Bestandteilen < 10 Vol.-% angetroffen, es handelte sich vorwiegend um Ziegelbruch, Schlacke, Betonbruch sowie Kohlereste. Die Analyseergebnisse der Einzelproben sowie der Bodenluftuntersuchungen waren insgesamt eher unauffällig. Auf Grundlage der im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Untersuchungen ist im Bereich der Tanks nicht von einer schwerwiegenden Kontamination auszugehen. Da es sich bei den Erkundungsbohrungen jedoch nur um punktuelle, stichprobenartige Aufschlüsse handelte, ist das Vorliegen von Kontaminationsschwerpunkten im Erdreich nicht ganz auszuschließen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind bzw. die natürlichen Bodenfunktionen sehr stark beeinträchtigt sind.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine schutzwürdigen Böden bzw. naturnahe Böden beansprucht. Im Zuge des Rückbaus der bebauten, gepflasterten bzw. betonierten Flächen werden die teilweise kontaminierten Böden ordnungsgemäÙ entsorgt. Zum Austausch ist Boden BM0* gem. Ersatzstoffverordnung einzubauen. Im Bereich von Spielflächen, insbesondere der Kita, muss der einzubauende Boden den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung entsprechen. Ziel der Sanierungsarbeiten ist eine spätere Freigabe aus bodenschutzrechtlicher Sicht und die Löschung aus dem Altlastenkataster.

Nach der Neubebauung verbleiben viele Bereiche als Privatgärten oder öffentliche Freiflächen unversiegelt, so dass das Vorhaben insgesamt eine Verbesserung der Bodenfunktionen erwarten lässt.

Mit der Nachnutzung eines bestehenden Betriebsgeländes wird dem Ziel der Raumordnung und des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuches Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und damit die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind:

- KRAMM INGENIEURE GMBH & CO. KG (2022): Altlastenuntersuchung, Grundstück des ehemaligen Betriebsstandortes des Lebensmittelproduzenten „Kronenbrot“ in 52146 Würselen, Fronhofstr. 30
- Ortsbegehung im Sommer 2023

2.4.1 Basisszenario

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Angaben zum Grundwasser sind der Altlastenuntersuchung entnommen (KRAMM INGENIEURE, 2022). Die ‚Digitale Flurabstandskarte‘ des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt für den Bereich des Plangebietes eine Grundwasserdruckhöhe von 166 m NHN bis 168 m NHN an, wobei das Gefälle der Grundwasserdruckhöhen und damit die Strömungsrichtung in nordwestlicher Richtung tendiert. Ausgehend von den zur Verfügung stehenden Unterlagen muss mit Grundwasserdruckhöhen von bis zu ca. 169 m NHN ausgegangen werden. Der Grundwasserflurabstand ist dementsprechend bei ca. 12,5 m unter Flur anzunehmen.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Bereich einer bestehenden oder geplanten Wasserschutzzone zum Schutz von Trink- oder Heilwasser.

Es besteht keine Hochwassergefährdung im Plangebiet. Allerdings weist die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) Gefährdungen des Plangebietes aus. Bei seltenen oder extremen Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass Teilbereiche bis zu einer Höhe von 1 m überflutet werden – dies gilt für die ehemalige Situation der vollständigen Versiegelung des Gebietes.

Das Niederschlagswasser wurde bisher ohne weitere Rückhaltung mit dem betrieblichen Abwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Mit der Entsiegelung kann künftig Niederschlagswasser teilweise versickert werden. Darüber hinaus sind Retentionsanlagen auf den Gründächern (Wohngebäude und Tiefgaragen) vorgesehen. Neben der Verdunstung kann so gerade bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers werden in weiteren Planungsschritten die Potenziale der Rückhaltung und der Versickerung in Füllkörperrigolen mit drei semizentralen Sickeranlagen im öffentlichen Raum geprüft. Für das von Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Ableitung in die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Zur Offenlage werden entsprechende Festsetzungen in Abstimmung mit der Stadt Würselen und der Unteren Wasserbehörde entwickelt.

Eine Kapazitätsproblem des Mischwasserkanals ist durch die Neubebauung nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser anzunehmen.

2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind:

- STADT WÜRSELEN (2002): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Würselen - Baumschutzsatzung - vom 11. Oktober 2002, geändert am 09.03.2023
- BÜRO KREUTZ (2023A): Artenschutzrechtliche 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
- BKR AACHEN (2023): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (*in Arbeit*)
- Ortsbegehung im Sommer 2023

2.5.1 Basisszenario

Pflanzen

Die Biotopstruktur des Plangebietes ist durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und hat dementsprechend nur einen sehr geringen ökologischen Wert.

Lediglich einige kleine Gartenbereiche (rund 900 m² mit einem Flächenanteil von knapp 3 %) sowie einige Bäume im Randbereich des Plangebiets weisen eine ökologische Bedeutung auf.

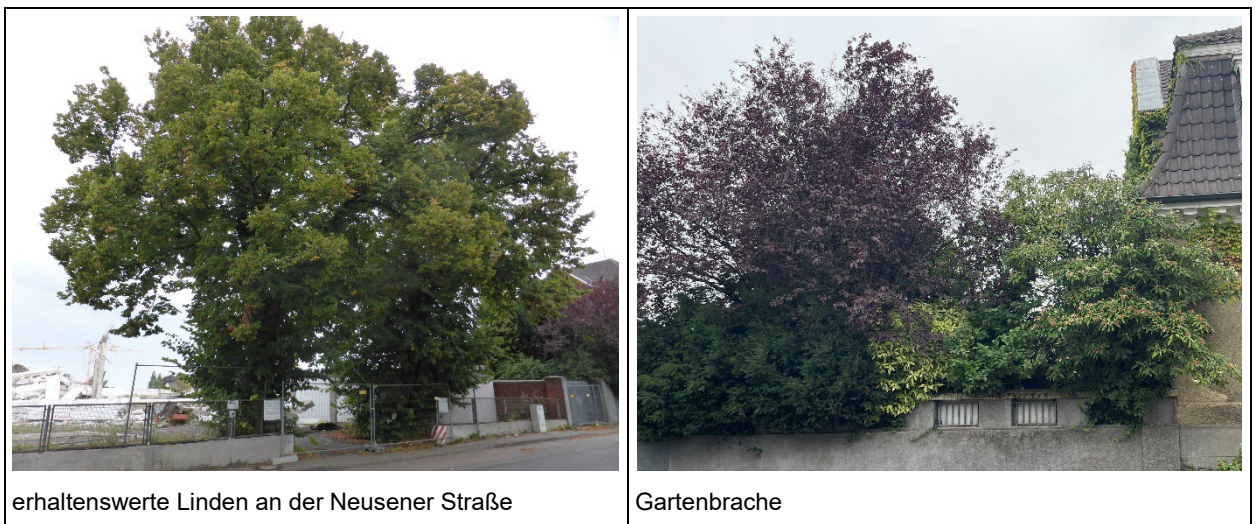


Abbildung 6: *Biotopstrukturen*
Fotos BKR 2023

Von den insgesamt 22 Bäumen stehen 16 Bäume unter dem Schutz der Würseler Baumschutzsatzung.¹ Es sind:

- 10 Laubbäume mit einem Stammumfang > 70 cm
- 2 mehrstämmige Laubbäume
- 4 Nadelbäume mit einem Stammumfang > 100 cm

Das Ergebnis der Baumbewertung (3PLUS, 10.2023) zeigt, dass aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen nur 9 Bäume als erhaltenswert eingestuft werden.

Tiere

Durch die hohe anthropogene Überformung ist das Lebensraumpotenzial für Tierarten im Plangebiet sehr gering.

¹ Da eine Teilfläche nicht zugänglich war, sind ggf. 2 weitere Bäume geschützt.

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 kam zu dem Ergebnis, dass Vorkommen gesetzlich geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere von Fledermäusen, nicht ausgeschlossen werden können. Zur Erfassung möglicher Fledermausquartiere und an Gebäuden brütenden Vogelarten wurden daher zwischen März und Mai 2023 insgesamt 11 Kartierungen durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise auf planungsrelevante und andere Arten in den abzureißenden Gebäuden erbracht werden. In den umliegenden Gehölzen konnten Brutplätze von sogenannten 'Allerweltsvogelarten' wie Amsel oder Taube festgestellt werden.

2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Pflanzen

Die Freiraumplanung sieht begrünte Innenhöfe mit Baumstandorten und offenen, wasserdurchlässig angelegten Grünflächen vor.

Über Festsetzungen wird geregelt, dass bei Umsetzung der Planung für die mit Flachdach ausgeführten Häuser eine Dachbegrünung vorzusehen ist.

Von den 12 der unter die Würselener Baumschutzsatzung fallenden Laubbäume sollen 6 Bäume erhalten bleiben. Dies sind die vier auch historisch bedeutsamen Linden an der Neusener Straße und der Fronhofstraße mit Stammumfängen zwischen 240 bis 260 cm sowie zwei mehrstämmige Hainbuchen an der südlichen Grundstücksgrenze. Bäume, die weniger markant sind, sowie die ebenfalls unter den Schutz der Satzung fallenden 4 Nadelgehölze sollen nicht erhalten werden. Hierfür werden neue standortgerechte Bäume im Plangebiet gepflanzt, so dass die Anforderungen der Baumschutzsatzung erfüllt werden. Gleichwohl können Bäume, die nicht unter den Schutz der Satzung fallen, z. B. im Bereich des geplanten Spielplatzes, in die spätere Freianlagenplanung integriert werden.

Tiere

Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen auf Arten, die die randlichen Gehölzbestände nutzen, lassen sich durch die Einhaltung einer Fällzeitenbeschränkung vermeiden. Diese hat im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu erfolgen. Des Weiteren ist im Rahmen einer ökologischen Begehung vor Baubeginn und ggf. engmaschigen ökologischen Baubegleitung das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen.

Im Vorfeld der Abrissmaßnahmen wurden bereits vorsorglich alternative Lebensstätten in Form von künstlichen Kästen für Fledermäuse geschaffen.

Insgesamt wird der Eingriff mit Blick auf die Fauna als nicht erheblich bewertet.

2.6 Schutzgut Landschaft

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind:

- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): Grafikdaten der Landschaftsbildeinheiten (Landschaftsbildbewertung) aus dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Stand: September 2018
- Ortsbegehung im Sommer 2023

2.6.1 Basisszenario

Der Ortsteil Linden-Neusen ist keiner besonderen Landschaftsbildeinheit der Landes- und Regionalplanung zugeordnet.

Das gesamte Plangebiet 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 bis zum Rückbau im Jahr 2023. Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Lediglich im Süden an der Neusener Straße befinden sich eine Villa sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude im auffälligen Zustand innerhalb des Plangebietes. Das Betriebsgelände ist zur Neusener Straße durch die geschlossenen Hallen und Einfriedungen abgeschottet und nur von der Fronhofstraße öffnete sich der Blick auf den Betrieb.

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 bis heute historisch-dörflich geprägt. Sie setzt sich aus Wohngebäuden und zum Teil noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Die meist zweigeschossigen Gebäude bilden keine einheitliche StraÙenfront mit klarer Bauflucht. Sie sind teilweise geschlossen aneinandergereiht, zum Teil unterbrechen bis zur Straße reichende Garten- und Hofflächen die StraÙenrandbebauung. 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 StraÙenflucht 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 jüngerer 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 sowie angrenzender Freiflächen westlich der Fronhofstraße mit dem Bau von fünf Einfamilien- und drei Mehrfamilienhäusern begonnen, die nunmehr eine neue StraÙenraumkante bilden.

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



Luftbild 2021 - Blick nach Osten

Abbildung 7: *Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2021*
Luftbild AUVIDIS AG



Neusener Straße im Westen

Fronhofstraße

Abbildung 8: *Angrenzende Straßenräume*
Fotos BKR 2023

2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Anlage eines neuen Wohngebiets öffnet sich das Plangebiet mit einer belebten Fassadenabwicklung zur Neusener Straße. Das städtebauliche Konzept greift mit seinen Gebäudehöhen und -kubaturen die umgebenden Strukturen auf. So wird der durch das bisherige Gewerbegebiet unterbrochene StraÙenzug wieder mit einem einheitlichen, wenngleich modern geprägten StraÙenbild wahrgenommen.

An der Fronhofstraße wird eine neue straÙenbegleitende Bebauung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern die Struktur der Neubauten auf der westlichen StraÙenseite aufgreifen und zu den älteren Bestandsgebäuden im Anschluss an das Plangebiet gestalterisch vermitteln. Der große, bisher ungefasste Raum der ehemaligen Betriebszufahrt wird mit der Neubebauung den StraÙenraum gliedern und stadtgestalterisch aufwerten.

Das Neubaugebiet wird kleinteilig gegliedert und mit den geplanten Hofsituationen den dörflichen Charakter von Linden-Neusen aufgreifen. Diese Höfe sollen mit Bäumen gestaltet eine hohe Freiraumqualität bieten.

2.7 Schutzgut Klima und Luftqualität

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luftqualität sind:

- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW: FIS Klimaanpassung NRW
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW: Klimaatlas NRW

2.7.1 Basisszenario

Klima

Der KLIMAATLAS NRW des LANUV weist für das Untersuchungsgebiet eine mittlere Jahresdurchschnittstemperatur 10,5 °C aus². Es kommt bisher zu 9 'heiÙen Tagen' mit einem Tagesmaximum von mehr als 30 °C pro Jahr. Bis 2060 ergibt sich durch den Einfluss des globalen Klimawandels eine Änderung dieser Werte. So steigt die Jahresdurchschnittstemperatur bezogen auf das langjährige Mittel um bis zu 1,3 K (RCP 4.5 Szenario, 85. Perzentil). Die Anzahl der „heiÙen Tage“ nimmt bis zu 5 Tage pro Jahr zu.

Die ESKAPE-Daten der StädteRegion Aachen treffen keine Aussagen zu Klimatopen³. Gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV⁴ ist das Plangebiet dem Klimatop Gewerbe-, Industrieklima (dicht) zuzuordnen.

Die Flächen des Plangebietes produzieren aufgrund von Bebauung und Versiegelung keine nächtliche Kaltluft. Gemäß den Angaben des LANUV ist nur von einer schwachen nächtlichen Überwärmung auszugehen (T >17 bis 18,5° C).

² Bezugszeitraum 1991 – 2020 (= langjähriges Mittel; Klimanormalperiode = KNP).

³ Abruf unter <https://geoportal.staedtereion-aachen.de/> am 12.09.2023

⁴ Abruf unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> am 12.09.2023

Luft

Relevante Emittenten von Luftschadstoffen im Plangebiet waren bis zur Stilllegung der Großbäckerei der Liefer- und Beschäftigtenverkehr sowie haustechnische Anlagen.

2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung eines Gewerbegebiets zu einem Wohngebiet erfolgt eine positive Veränderung der klimatischen Bedingungen der Fläche und des Umfelds.

Die klimawandelbedingten Änderungen werden u.a. durch Retentionsflächen und Schattenplätze berücksichtigt.

In der Bauphase ist von temporär erhöhten Staubemissionen durch Bautätigkeiten sowie Baufahrzeugen auszugehen. Die Betriebsphase ist – im Vergleich zur bisher gewerblichen Nutzung – mit signifikant geringeren Emissionen verbunden. Die Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität werden sich insgesamt verbessern.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind:

- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND UND LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE – LVR, LWL (2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen, November 2007, Korrekturfassung September 2009
- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND LVR (2013): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan
- Tranchotkarte 1801-1828
- Historisches Orthophoto 1988-1994, timonline [Abfrage 11.09.2023]
- STADT WÜRSELEN: Denkmalliste
- Ortsbegehung im Sommer 2023

2.8.1 Basisszenario

Das Plangebiet liegt im Kulturlandschaftsraum 'Kulturlandschaft Aachener Land', es ist keinem Kulturlandschaftsbereich der Landes- oder Regionalplanung zugeordnet.

Hinweise auf die Orte Linden und Neusen sind aus dem Mittelalter belegt, als sie zum Herzogtum Jülich gehörten. 2017 feierte der Teil Neusen sein 700-jähriges Bestehen. Die beiden Dörfer entwickelten sich entlang der heutigen Lindener und Neusener Straße, wie im Plan de la commune de Broich aus dem Jahr 1806 gut ablesbar ist. Damals waren sie bereits in der Höhe des Plangebietes zusammengewachsen. Mit dem Bau der St. Nikolauskirche um 1900 entstand ein neues gemeinsames Zentrum. Die bauliche Entwicklung nach Westen entlang der Fronhofstraße erfolgte erst in den 1960er Jahren.

Die Firma Kronenbrot startete 1865 an der Neusener Straße und erweiterte sich kontinuierlich mit letzten baulichen Anlagen bis etwa 2013. Um das Jahr 2000 wurde das ehemalige Schulgebäude im südlichen Teil des Plangebiets abgerissen und die Fläche überbaut.

Das im Plangebiet liegende, im Jahr 1756 errichtete Gebäude an der Neusener Straße 3 ist als Baudenkmal Nr. A 69/P eingetragen. Aufgrund der Bauälligkeit und der nicht zu

gewährleistenden Sicherheit wurde im August 2023 ein Antrag auf Rückbau gestellt. Für die angrenzende Villa an der Neusener Straße 1 läuft aktuell (Stand Herbst 2023) ein Unterschutzstellungsverfahren.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind entlang der Lindener Straße und der Neusener Straße einige Hofstellen und Wohnhäuser als Baudenkmäler geschützt. Unmittelbar gegenüber vom Plangebiet stehen die Gebäude Neusener Straße 36 (A 107/P), 38 (A 106/P) und 40 (A 95/P) unter Denkmalschutz. Weiter nördlich auf gleicher StraÙenseite befinden sich die Baudenkmäler Neusener Straße 51 (A 105/P) und 63 (A 104P).

Das bedeutendste und prägendste Baudenkmal für den Ort stellt die in den Jahren 1903 bis 1906 errichtete Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus (A 6/K) an der Lindener Straße 154 dar.

Es liegen keine Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

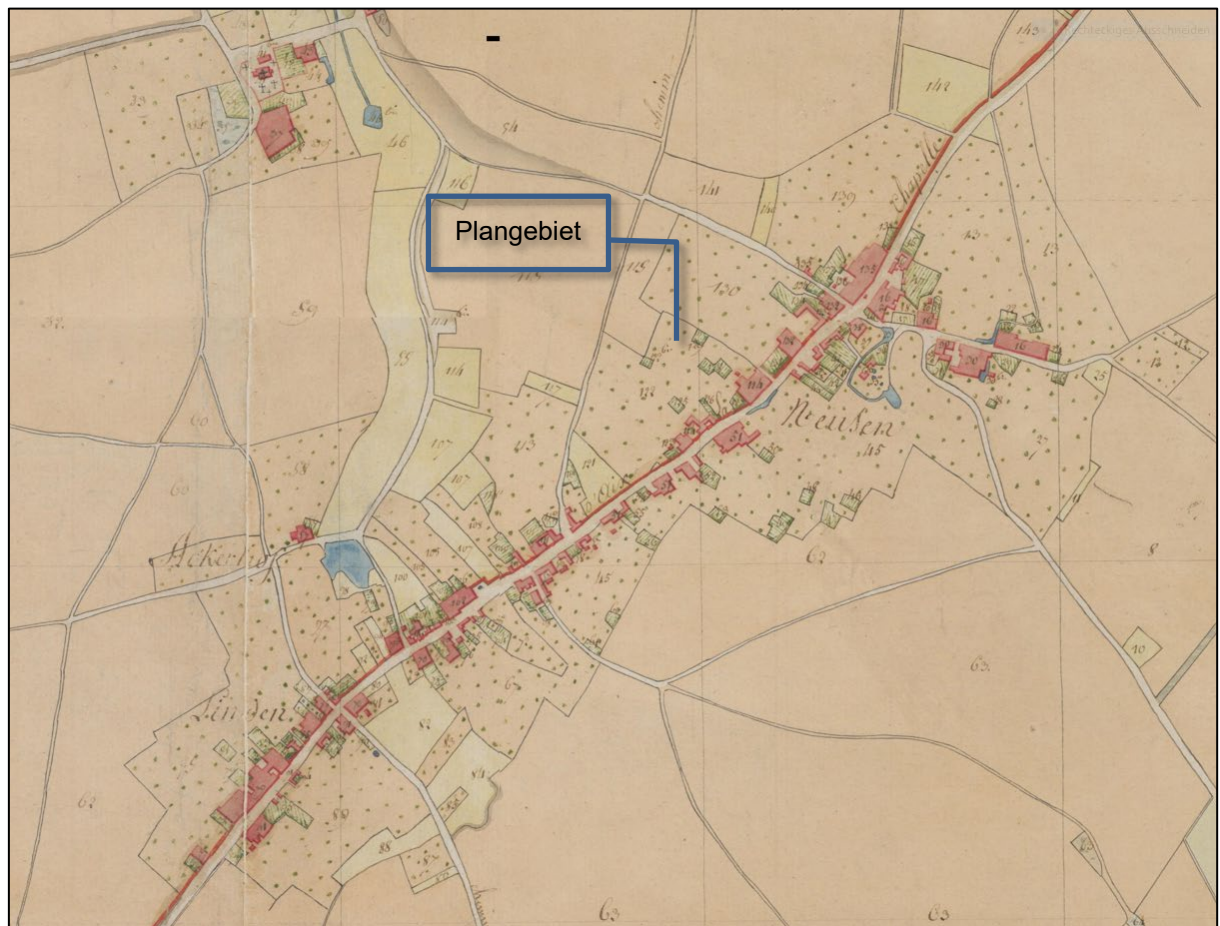


Abbildung 9: *Plan de la commune de Broich 1806 (Ausschnitt)*
<https://www.webwuerselen.de/index.php/de/stadt-de/karten/historische-karten/plan-de-commune/plan-de-commune-broich.html>



Abbildung 10: Kulturgüter
Fotos BKR 2023

2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die städtebauliche Konzeption sieht einen Abriss des baufälligen Baudenkmals an der Neusener Straße vor, da die Wiederherstellung eines statisch sicheren Gebäudes weder wirtschaftlich noch funktional vertretbar ist. Hinzu kommt, dass dieses Gebäude in den Straßenraum hineinragt und damit an dieser Stelle einen Engpass auf dem Bürgersteig bedingt, was als verkehrliches Sicherheitsproblem gesehen wird.

Die ehemalige Fabrikantenvilla wird in das städtebauliche Konzept integriert. Sie soll renoviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept greift an der Neusener Straße die Gebäudehöhen und Dachformen der angrenzenden Bebauung auf, so dass die vorhandenen Kulturgüter in ihrer Sichtbarkeit und Prägnanz gewahrt bleiben und nicht durch die Neubauten bedrängt werden.

Archäologische Funde sind trotz der bisher vollständigen Überbauung bei künftigen Gründungsarbeiten nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis zur Bodendenkmalpflege gem. § 16 DSchG NRW.

2.9 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

Zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts besteht stets ein weitläufiges Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen (z.B. Wasser, Nähr- und Schadstoffe) und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihren Besiedlern (Boden, Pflanzen, Tiere, etc.). Im Untersuchungsraum sind die Wechselwirkungen innerhalb des Naturhaushaltes durch die vorhandene Nutzung bereits beeinflusst. Die relevanten Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen sind schutzgutbezogen berücksichtigt.

2.10 Weitere Belange des Umweltschutzes

Das BauGB führt in § 1 Abs. 6, Nr. 7 e) – j) weitere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- a) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ Relevante Emissionen sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Es besteht bereits eine ordnungsgemäÙe Schmutzwasserentsorgung, die im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine gewerblichen, sondern nur noch Abwasser der Wohnnutzungen aufnehmen muss. Auch die haushaltstypischen Abfälle sind sowohl vom Umfang als auch der potenziellen Belastung günstiger einzustufen.
- b) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
→ Für die Gebäudeplanung wird ein Wärme- und Energiekonzept erarbeitet, das die relevanten Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes berücksichtigt und eine Versorgung des Plangebietes mit erneuerbaren Energieträgern vorsieht.
- c) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
→ Die Festsetzungen des Landschaftsplan sind bereits außer Kraft
- d) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
→ hier nicht relevant.

2.11 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in rund 3,5 km westlicher Entfernung im Wurmtal. Aufgrund der Distanz und fehlender funktionaler Bezüge sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.12 Artenschutzrecht

Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Planungsverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG. Die Maßstäbe für die Prüfung ergeben sich insbesondere aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten für bestimmte Tierarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (BÜRO KREUTZ, 2022) kommt zu dem Schluss, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind.

2.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 des UVPG sind unmittelbare und mittelbare Auswirkungen eines Vorhabens oder der Durchführung eines Plans oder Programme auf die Schutzgüter. Dies schließt Auswirkungen des Vorhabens ein, die aufgrund von dessen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, soweit diese schweren Unfälle (gefährliche

Stoffe) oder Katastrophen (Wetterextreme infolge des Klimawandels, Erdbeben u. ä.) für das Vorhaben relevant sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung daher nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird einen entsprechenden Hinweis enthalten.

Es besteht keine Hochwassergefährdung im Plangebiet. Allerdings weist die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) Gefährdungen des Plangebietes aus. Bei seltenen oder extremen Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass Teilflächen (bei der aktuellen Topografie und Versiegelung) bis zu einer Höhe von 100 cm überflutet werden. Der Umgang damit wird im weiteren Verfahren geprüft.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleichsmaßnahmen

3.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase ist schonend mit den Naturgütern umzugehen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung, Minderung und zum teilweisen internen Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen gesichert, die zur Offenlage konkretisiert werden. Der Vorentwurf berücksichtigt:

Bauphase

- zeitliche Beschränkung der Rodung

Anlage und Betriebsphase

- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
- Teilweise Erhalt des Baumbestands
- Extensive Dachbegrünung

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden bis zur Offenlage definiert.

3.1.2 Eingriffsbilanzierung

Die Rechtsgrundlage für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilden § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13 bis 18 BNatSchG und §§ 30 bis 33 LNatSchG NRW. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gemäß

Eingriffsregelung hinreichend zu qualifizieren und zu quantifizieren. Die Vermeidung und der Ausgleich des Eingriffs sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Insoweit ist die bisherige Nutzung als Gewerbestandort als planerischer Ausgangszustand zu bilanzieren, dem der Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 235 gegenübergestellt wird. Der ökologische Wert der Biotoptypen ermittelt sich aus der Multiplikation der Flächengröße mit dem nach dem Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991) für die Bauleitplanung ermittelten Biotopwert. Der ökologische Wert des Plangebietes im Planzustand wird prinzipiell nach der gleichen Vorgehensweise ermittelt. Die zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden in der Bilanzierung ebenfalls berücksichtigt. Innerhalb der Flächen der Innenbereichssatzung sind Eingriffe bereits allgemein zulässig.

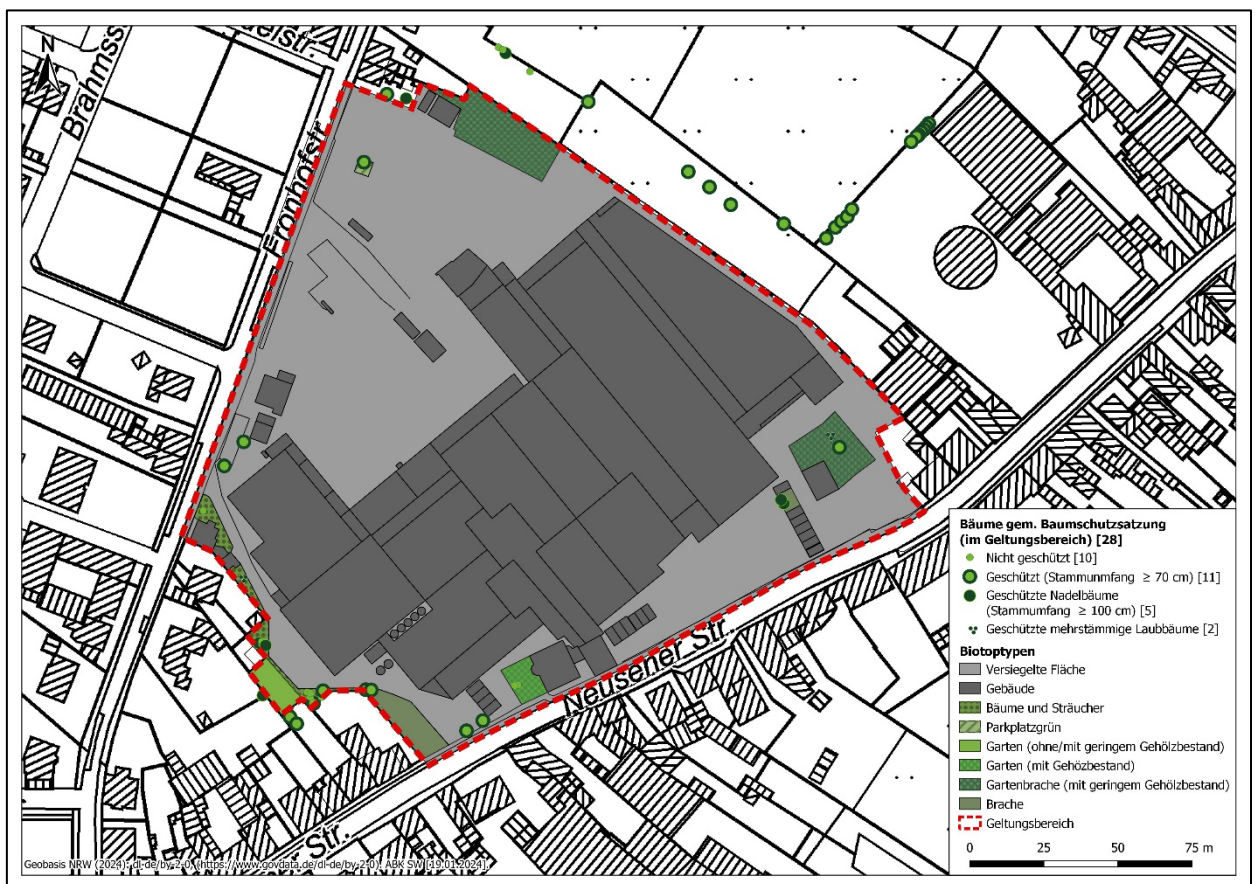


Abbildung 11: *Biotoptypen gem. Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991) und Baumschutzsatzung*
BKR Aachen, 2024

Bei der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf der Grundlage der Biotopstruktur folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Bei der Ermittlung des Ist-Wertes wird die bisherige Nutzung des Plangebietes auf der Grundlage der Vermessung sowie der Ortsbegehung 2023 bewertet.

- Versiegelte Flächen und Gebäudeflächen (HY1) fließen mit 0 Wertpunkten in die Bilanz ein.

Tabelle 2: Bewertung des Ist-Zustandes Natur und Landschaft
gem. Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991)

IST-Wert				
Biotoptyp	Fläche m ²	Code	Wert	Wert x Fläche [m ²]
Gebäude	18.000	HY1	0	0
Asphalt, Platten, Pflaster	14.763	HY1	0	0
Garten (ohne/mit geringem Gehölzbestand)	147	HJ5	6	882
Garten (mit Gehölzbestand)	135	HJ6	10	1.347
Gartenbrache (mit geringem Gehölzbestand)	939	HW81	10	9.392
Brache	294	HW5	10	2.944
Bäume und Sträucher	258	BB1	17	4.383
Parkplatzgrün	25	HM52	9	225
Summe	34.562			19.173

Nach der Realisierung des BP Nr. 235 'Bereich Fronhofstraße, Neusener Straße' ist innerhalb des Bilanzierungsbereiches im Vergleich zum Ist-Zustand mit einem **Wertüberschuss** zu rechnen. Ein externer Ausgleich ist zum derzeitigen Stand nicht absehbar.

Diese Bilanzierung wird zur Offenlage auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfs erstellt.

4. Planungsalternativen

4.1 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 verbleibt eine nahezu vollversiegelte Industriebrache mit der Möglichkeit, einen neuen Gewerbebetrieb (Gewerbliche Baufläche im FNP) anzusiedeln. Die Innenbereichssatzung regelt Baumöglichkeiten auf eingeschränkten Flächen.

Ein verbessertes und dadurch attraktiveres Nutzungsangebot sowie Minderungen der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen für die Anwohner im Umfeld wären nicht möglich.

Bei einer neuen gewerblichen Nutzung sind keine relevanten Veränderungen für die Schutzgüter im Vergleich zur bisher vorhandenen gewerblichen Nutzung zu erwarten.

4.2 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Umnutzung des Standorts zu einem Wohngebiet lagen Entwicklungskonzepte anderer Investoren vor, die jedoch im Unterschied zur aktuellen Planung weniger Bezüge zum Umfeld und weniger Kommunikationsräume im Plangebiet aufzeigten. Sie wurden daher seitens der Stadt Würselen nicht weiterverfolgt. Anfragen für eine gewerbliche Folgenutzung lagen bisher nicht vor.

Im Zuge des Strukturkonzeptes gab es folgende Varianten:

- Durchgehende Anliegerstraße zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße.
→ Zur Vermeidung von Rückstaus auf der klassifizierten Landesstraße L 123 ist eine Zufahrt in das Plangebiet nicht möglich, so dass nur eine Ausfahrt zur L 123 vorgesehen ist.
- Tiefgaragenzufahrten von der Neusener Straße.
→ Aufgrund der kritischen Anbindung an eine klassifizierte Landesstraße wurden die Zufahrten in das Plangebiet verlegt.
- Aufgelockerte Bebauung entlang der Neusener Straße.
→ Zur besseren Schallabschirmung des Innenbereichs wurde eine geschlossene Gebäudekante gewählt.
- Satteldächer für alle Gebäude zur Anpassung an das vorhandene Stadtbild.
→ Mit Ausnahme der Bebauung an der Neusener Straße werden alle Gebäude als begrünte Flachdächer mit Retentionsvolumen zur Anpassung des Wohngebiets an den Klimawandel gestaltet (Minderung der Aufheizung von Dachflächen, Rückhaltung bei Starkregen, Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung).
- Erhalt des Baudenkmals an der Neusener Straße.
→ Antrag auf Rückbau des baufälligen Gebäudes und damit Möglichkeit zur Erweiterung des schmalen Bürgersteigs.
- Verortung der Kita am Quartiersplatz als Ankernutzung für einen sozialen Treffpunkt.
→ Verlegung der Kita an die Fronhofstraße für eine bessere Erreichbarkeit mit dem PKW.
- 3-geschossige Bebauung der Mehrfamilienhäuser an der Fronhofstraße und der Neusener Straße für eine optimierte Ausnutzung des Grundstücks zur Deckung des Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum und zum Schutz von Fläche und Boden.
→ Reduktion auf eine 2- bis 3-geschossige Bebauung zur Vermeidung einer höheren Dichte.
- Höhere Anzahl an Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ausgeglicheneres Verhältnis zu Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, um nach der Familienphase den Wechsel aus einem Einfamilienhaus in eine altersgerechte kleinere Wohnung anzubieten.
→ Höherer Anteil an Einfamilienhäusern, um mehr Angebote für Familien zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten sowie einen zu hohen Zuzug zu reduzieren.
- Höhere Anzahl an Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, um einen Mix an geförderten und freifinanzierten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu erzielen.
→ Reduktion des Anteils der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht enthält eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung werden abschließend im Zuge der frühzeitigen Beteiligung festgelegt und orientieren sich problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Wesentliche Arbeitsschritte der Umweltprüfung waren:

- Ortsbegehung und Erfassung der Biotopstruktur (Sommer 2023),
- Auswertung vorliegender Zwischenstände der verschiedenen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 235,
- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation,

- qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter auf der Grundlage der Vorgaben der Anlage 1 des BauGB,
- Konzeption von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsoptionen sowie
- Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung (*erfolgt zur Offenlage*).

Zur Bearbeitung der Umweltprüfung standen die in den jeweiligen Kapiteln benannten Kartenwerke, Gutachten und weiteren Unterlagen zur Verfügung. Die jeweils zur Anwendung gebrachten technischen Verfahren bei der Erstellung der Gutachten und Fachbeiträge zu dieser Umweltprüfung sind jeweils dort im Einzelnen beschrieben.

Zur Offenlage werden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit im Rahmen des Abwägungsprozesses eingearbeitet.

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

In Detailfragen werden relevante Schwierigkeiten (Prognoseunsicherheiten, statistische Fehlerwahrscheinlichkeiten, Signifikanzen, etc.) schutzgutbezogen aufgeführt. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden seitens der Träger öffentlicher Belange aktuelle Daten erwartet, um die vorläufigen Einschätzungen zu konkretisieren und relevante Wissenslücken zu schließen.

5.3 Monitoring

- *erfolgt zur Offenlage* -

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

- *erfolgt zur Offenlage* -

7. Informationsquellen

- 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 VERKEHRSPLANUNG, AACHEN (2023): 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): Freianlagenplanung, 28.02.2024
- FROELICH & SPORBECK (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bearbeitung D. Ludwig, Bochum.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2019): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1: 50.000. Bodenschutz-Fachbeitrag zur räumlichen Planung.
- 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, 22.02.2024
- 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

8. 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