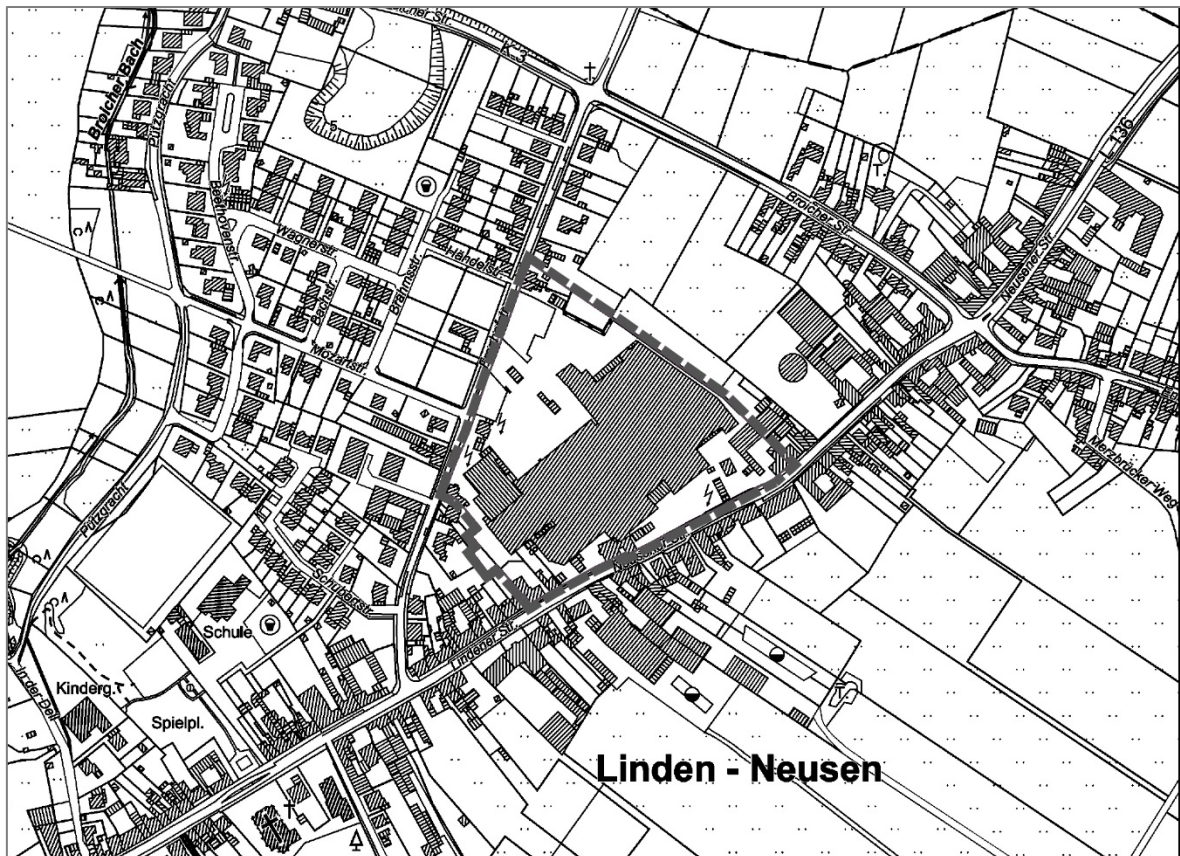




# STADT WÜRSELEN

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

### Umweltbericht zum Vorentwurf



Stand 01.03.2024

## Teil B – Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Einführung: Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	1
1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung .....	2
1.4 Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung .....	4
1.4.1 Fachgesetzgebung .....	4
1.4.2 Fachplanung .....	6
<b>2. Beschreibung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose)</b> .....	<b>10</b>
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung.....	10
2.1.1 Basisszenario .....	10
2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	12
2.2 Schutzgut Fläche.....	12
2.2.1 Basisszenario .....	12
2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	13
2.3 Schutzgut Boden .....	13
2.3.1 Basisszenario .....	13
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
2.4 Schutzgut Wasser .....	14
2.4.1 Basisszenario .....	15
2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	15
2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	15
2.5.1 Basisszenario .....	16
2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	17
2.6 Schutzgut Landschaft .....	17
2.6.1 Basisszenario .....	17
2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
2.7 Schutzgut Klima und Luftqualität.....	19
2.7.1 Basisszenario .....	20
2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	20
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
2.8.1 Basisszenario .....	21
2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung .....	22

2.9	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen .....	23
2.10	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	23
2.11	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete .....	23
2.12	Artenschutzrecht .....	24
2.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	24
<b>3.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>24</b>
3.1.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet .....	24
3.1.2	Eingriffsbilanzierung .....	25
<b>4.</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>27</b>
4.1	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung .....	27
4.2	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	27
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
5.1	Methodik der Umweltprüfung .....	28
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	28
5.3	Monitoring .....	28
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Informationsquellen .....</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>30</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	2
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept.....	3
Abbildung 3: FNP Stadt Würselen und Vorentwurf der 19. Änderung .....	8
Abbildung 4: Landschaftsplan 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen.....	9
Abbildung 5: Biotopstrukturen.....	16
Abbildung 6: Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2021 .....	18
Abbildung 7: Angrenzende Straßenräume .....	19
Abbildung 8: Plan de la commune de Broich 1806 (Ausschnitt) .....	21
Abbildung 9: Kulturgüter .....	22
Abbildung 10: Biotoptypen gem. Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991) und Baumschutzsatzung zum Bebauungsplan 235.....	26

## Tabellen

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes in den einschlägigen Fachgesetzen .....	4
Tabelle 2: Bewertung des Ist-Zustandes Natur und Landschaft zum BPlan Nr. 235.....	27

## 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. 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 35.512 m<sup>2</sup> 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 35.512 m<sup>2</sup> große Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst in der Gemarkung Broichweiden die Flurstücke 60, 216, 217, 218, 258, 280, 281, 289, 290, 291 und 292 aus Flur 25 sowie das Flurstück 295 aus Flur 26.

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.

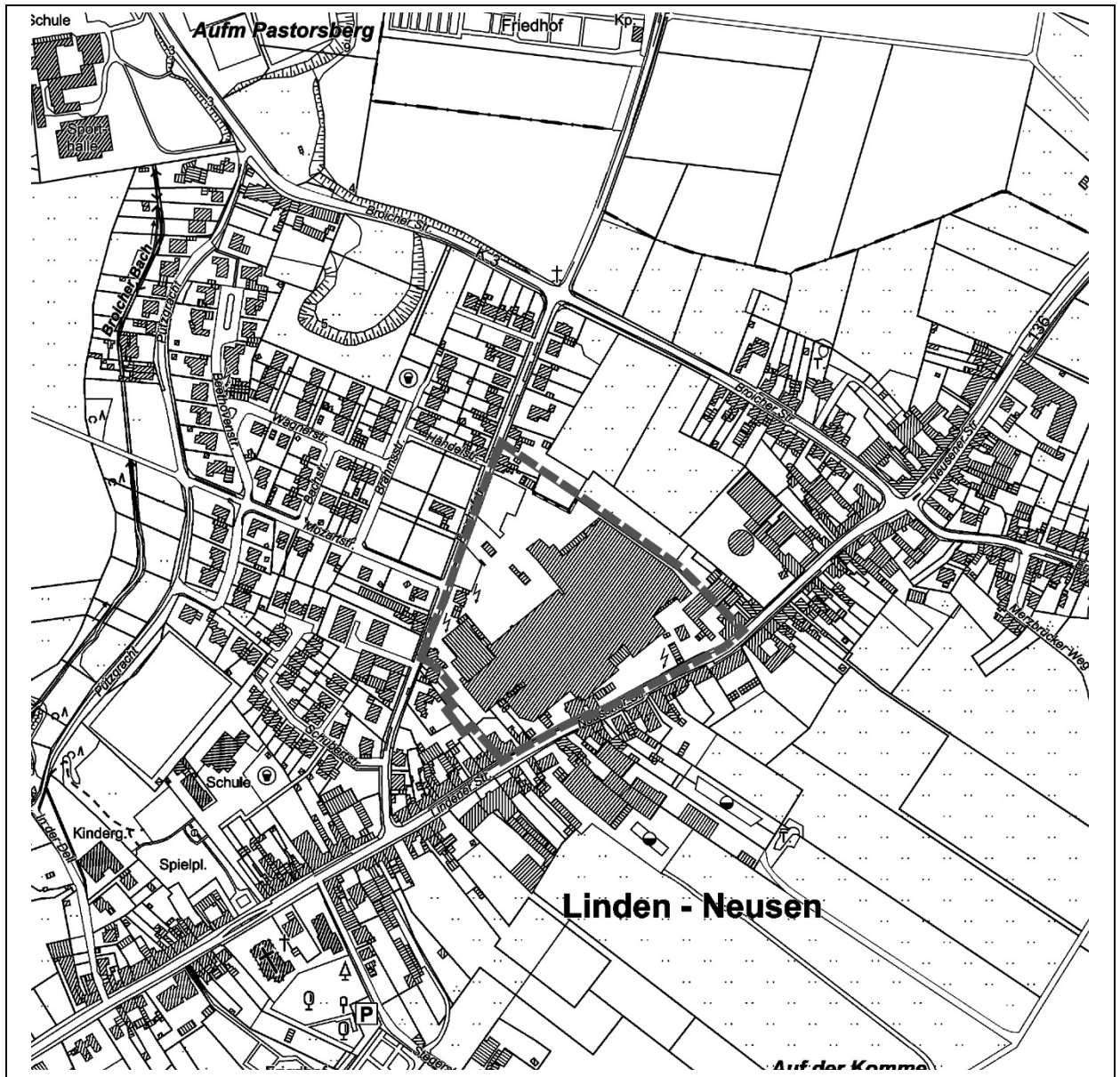


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

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

### 1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

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 un bebauten Freiraum und stärkt die Innenentwicklung.

Ziel der neuen Planung ist ein Wohnquartier mit Einfamilienhäusern im Innenbereich sowie Mehrfamilienhäusern entlang der Straßen, in denen auch sonstige Nutzungen der sozialen Infrastruktur, Ladenlokale oder Dienstleistungsangeboten untergebracht werden können. Höhe und Kubaturen der geplanten Gebäudekörper sind städtebaulich in die eher dörflich geprägte Nachbarschaft des Ortsteils Linden-Neusen eingepasst.

Aus diesem Grund soll die bisherige FNP-Darstellung einer gewerblichen Baufläche mit der 19. Änderung überwiegend als Wohnbaufläche sowie entlang der Neusener Straße in einer Tiefe von 30 m als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebauliches Konzept (*pbs architekten, Aachen*), das ausgehend von einer Erschließung von der Fronhofstraße drei Hofsituationen bildet, die als Spielhöfe gestaltet werden sollen.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept  
*pbs architekten, 22.02.2024*

Das Freiraumkonzept berücksichtigt u. a. Starkregenereignisse mit Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Flachdächern und Versickerung auf Freiflächen.

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.

## 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*

<b>Fachgesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Verordnungen</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>
Baugesetzbuch – BauGB	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)  In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.  Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für



Fachgesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Verordnungen	Ziele des Umweltschutzes
	<p>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>
Wasserhaushaltsgesetz – WHG u. Landeswassergesetz – LWG NW	<p>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)</p>
Klimaschutzgesetz NRW	<p>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).</p> <p>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).</p>
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL	<p>Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union zur Erhaltung der wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie deren Lebensräume und zum Schutz der europaweiten Vernetzung dieser Lebensräume.</p>

Fachgesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Verordnungen	Ziele des Umweltschutzes
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.

#### Bundesraumordnungsplan

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sowie Bereiche mit Hochwassergefahr sind innerhalb und im Umfeld des Änderungsbereichs nicht ausgewiesen.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Im Plangebiet und dessen Umfeld liegen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) weist potenzielle Gefährdungen des Plangebietes aus. 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.

#### Landesentwicklungsplan

Die Ortschaft Linden-Neusen liegt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP vom 06. August 2019) in einem Freiraum, der mit einem Grünzug entsprechend der Regionalplanung überlagert ist. Gemäß Ziel 2-4 LEP NRW ist „in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der

landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.“

Am 21. Juni 2023 hat die Landesregierung die Eckpunkte für eine dritte LEP-Änderung für eine nachhaltigere Flächenentwicklung beschlossen.

### **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.

### **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. 3,4 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

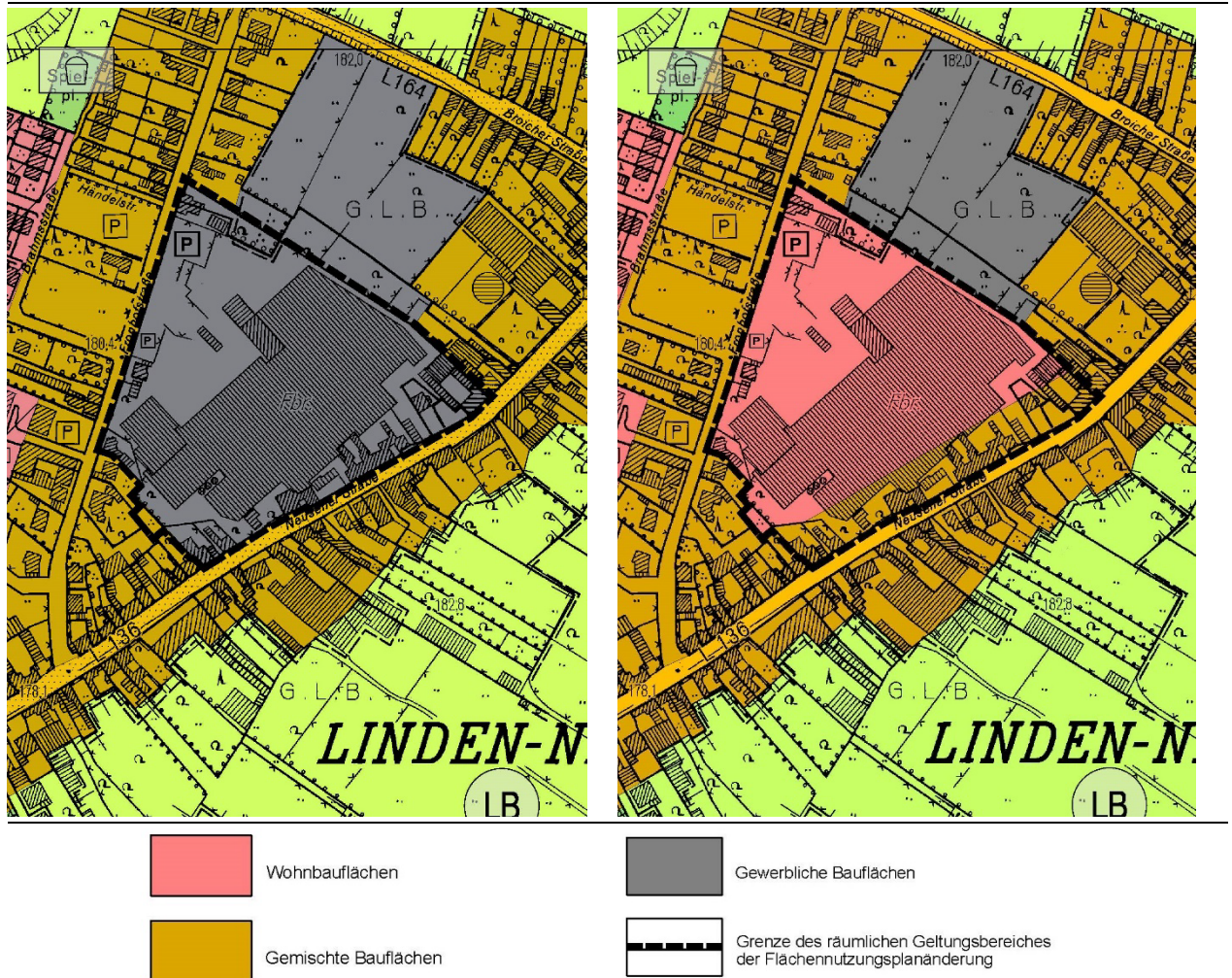


Abbildung 3: FNP Stadt Würselen und Vorentwurf der 19. Änderung  
Stadt Würselen, Stand 25.01.2024

### 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.

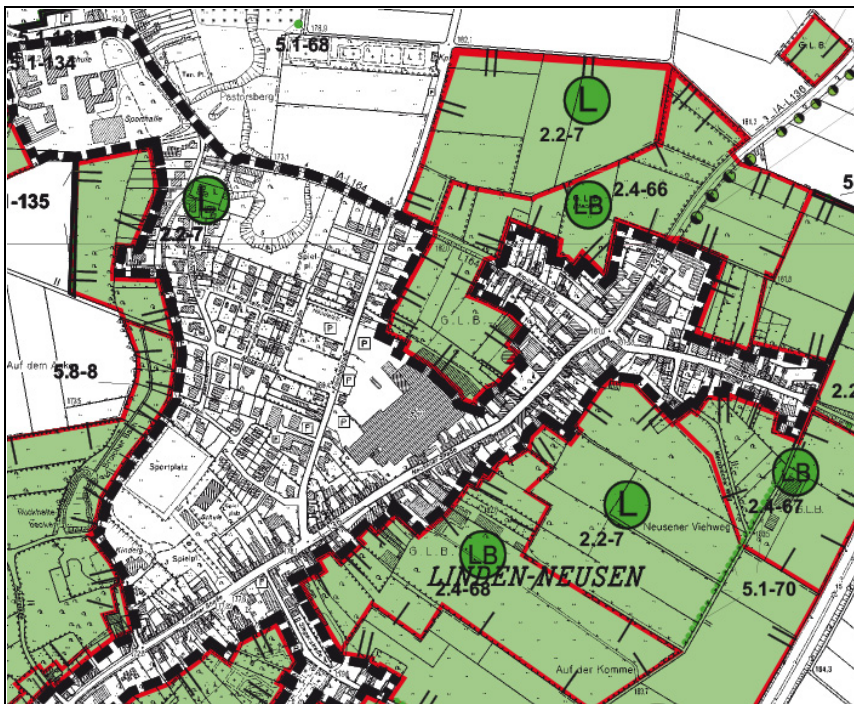


Abbildung 4: Landschaftsplan 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen  
StädteRegion Aachen Geoportal

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-Gruenlandkomplex um Linden-Neusen' geschützt.

### **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 vorbelastet.

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 Einwirkungsbereich 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 werden zu einer verträglichen Wohnsituation in den lärmexponiert liegenden Gebäuden führen.

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 35.512 m<sup>2</sup> 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 zeigt folgende überschlägige Verteilung (Stand 01.2024):

- 53,2 % bebaute Fläche
- 41,5 % versiegelte Freifläche / Straße
- 5,3 % unversiegelte Fläche



## 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 m<sup>2</sup> 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 zeigt folgende überschlägige Versiegelung (Stand 01.2024):

- 18 % versiegelte Freiflächen und Straßen
- 56 % bebaute 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 Analysenergebnisse 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 (z. B. Füllkörperrigolen mit einer zentralen oder mehreren semizentrale Sickeranlagen im öffentlichen Raum) geprüft. Für das von Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Reinigung mit DIBt-Zulassung oder alternativ eine Ableitung in die geplanten Kanäle möglich. 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 m<sup>2</sup> mit einem Flächenanteil von knapp 3 %) sowie einige Bäume im Randbereich des Plangebiets weisen eine ökologische Bedeutung auf.

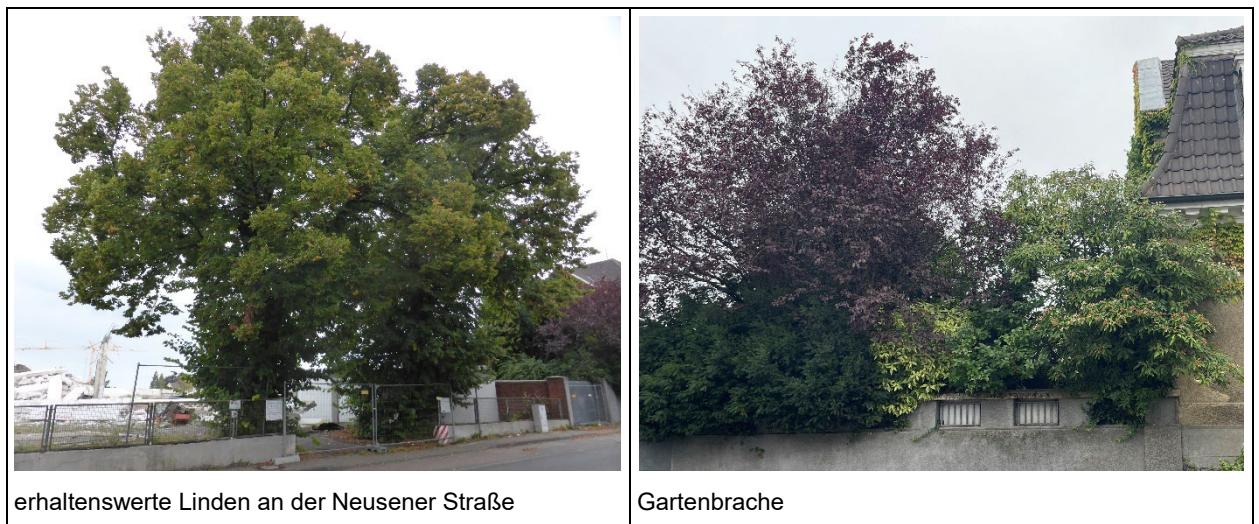


Abbildung 5: *Biotopstrukturen*  
Fotos BKR 2023

#### Tiere

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

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.

Auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens werden die Bäume gemäß der Würselener Baumschutzsatzung bewertet. Insbesondere die vier auch historisch bedeutsamen Linden an der Neusener Straße und der Fronhofstraße sollen erhalten bleiben.

### 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 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 straÙenbegleitende 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 StraÙe reichende Garten- und Hofflächen die StraÙenrandbebauung. Mit wenigen Ausnahmen sind Satteldächer traufständig zur StraÙe angeordnet.

Der südliche Abschnitt der Fronhofstraße weist eine sehr heterogene Wohnbebauung mit unterschiedlich hohen, freistehenden Gebäuden, 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.



Luftbild 2021 - Blick nach Osten

Abbildung 6: *Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2021*  
*Luftbild AUVIDIS AG*

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 Straßenraumkante bilden.

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



Abbildung 7: *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 stadtgesterisch 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 aus<sup>1</sup>. 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 Klimatopen<sup>2</sup>. Gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV<sup>3</sup> 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).

#### 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

---

<sup>1</sup> Bezugszeitraum 1991 – 2020 (= langjähriges Mittel; Klimanormalperiode = KNP).

<sup>2</sup> Abruf unter <https://geoportal.staedteregion-aachen.de/> am 12.09.2023

<sup>3</sup> Abruf unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> am 12.09.2023



- 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 Neuserer 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.

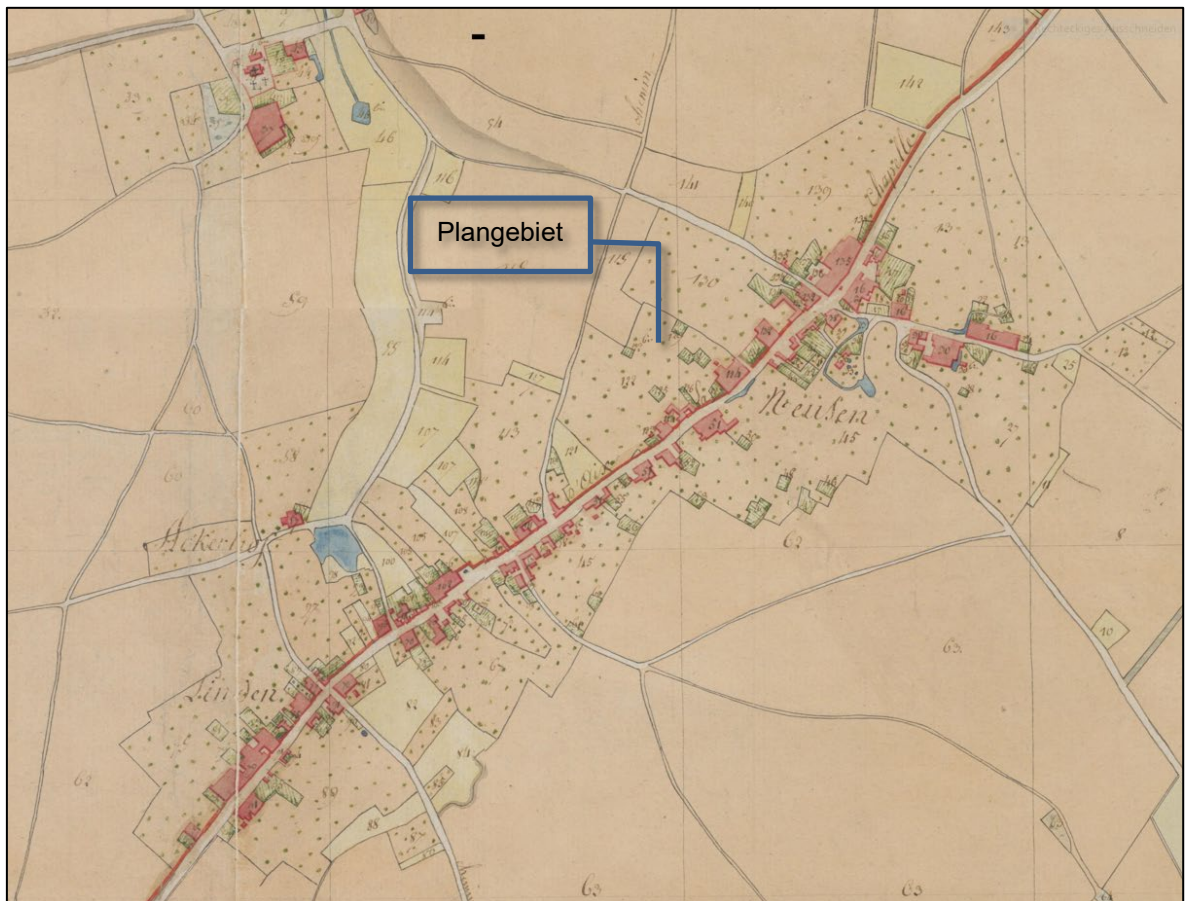


Abbildung 8: *Plan de la commune de Broich 1806 (Ausschnitt)*  
<https://www.webwuerselen.de/index.php/de/stadt-de/karten/historische-karten/plan-de-commune/plan-de-commune-broich.html>

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 5 ist als Baudenkmal Nr. A 69/P eingetragen. Aufgrund der Baufälligkeit 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 Straßenseite 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: *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.

## **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 westliche 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 Plangebiets 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.

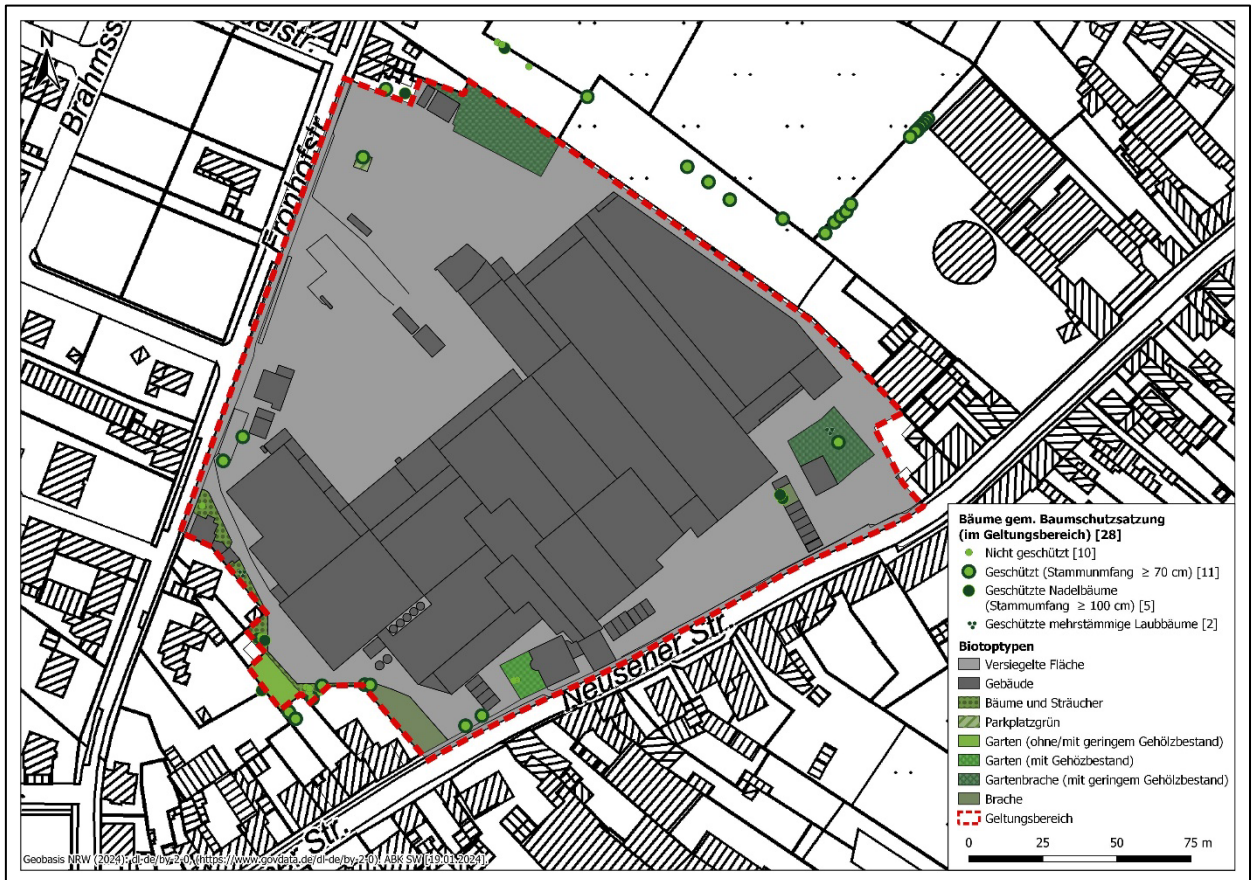


Abbildung 10: Biotoptypen gem. Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991) und Baumschutzsatzung zum Bebauungsplan 235  
BKR Aachen, 01.2024

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.

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.

**Tabelle 2:** Bewertung des Ist-Zustandes Natur und Landschaft zum BPlan Nr. 235  
 gem. Verfahren nach Froelich & Sporbeck (1991)

IST-Wert				
Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Code P	Plan Wert	P Wert x Fläche [m <sup>2</sup> ]
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
<b>Summe</b>	<b>34.562</b>			<b>19.173</b>

## 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

Mit der Aufgabe der Großbäckerei 'Kronenbrot' wurde nur diese Industriebrache als Standort für ein neues Wohngebiet betrachtet. Die Inanspruchnahme einer bisher un bebauten Freifläche wurde als anderweitige Planungsmöglichkeit nicht geprüft. Zur Umnutzung des Standorts zu einem Wohngebiet lagen Entwicklungskonzepte anderer Investoren vor, die jedoch seitens der Stadt Würselen nicht weiterverfolgt wurden. Anfragen für eine gewerbliche Folgenutzung lagen bisher nicht vor.

Im Zuge des Strukturkonzeptes gab es folgende Varianten, die für die Ebene des Flächennutzungsplans relevant sind:

- 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.

- Erhalt des Baudenkmals an der Neusener Straße.  
→ Antrag auf Rückbau des baufälligen Gebäudes und damit Möglichkeit zur Erweiterung des schmalen Bürgersteigs.

## 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): Neuauflistung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Entwurf
- BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG, 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
- 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, 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

## 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 (BAAnz 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