



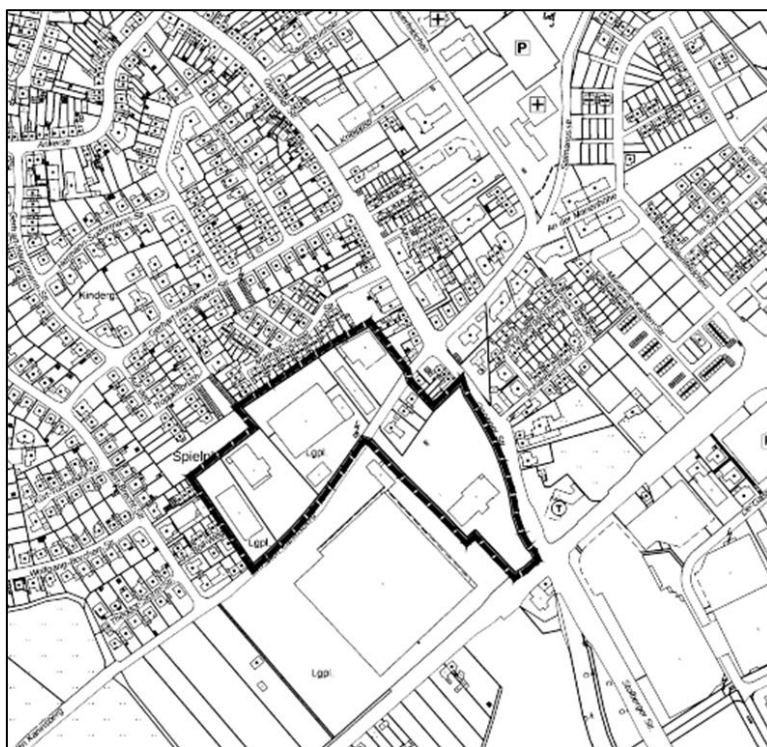
STADT WÜRSELEN

BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

zur Aufhebung des Bebauungsplans 216

„Am alten Kaninsberg“

Vorentwurf



VORENTWURF 25.02.2026

Inhaltsverzeichnis Teil A - Begründung

1	Anlass und Erfordernis der Aufhebung	2
2	Geltungsbereich/ Bestand	3
3	Festsetzungen des Bebauungsplans 216 „Am alten Kaninsberg“	5
4	Übergeordnete Planungen/ gesetzliche Vorgaben	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Landschaftsplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Baumschutzsatzung	7
5	Verfahren zur Aufhebung	7
6	Auswirkungen der Aufhebung/ Veränderungssperre	7
7	Fortsetzung der Planung	8
8	Umweltbelange/ Artenschutz	9
9	Sonstiges	10
9.1	Bodendenkmäler	10
9.2	Altlasten	10
9.3	Bergbau	10

Inhaltsverzeichnis Teil B - Umweltbericht

1	Beschreibung des Umweltzustandes und zu erwartende Auswirkungen der Planung	11
1.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	11
1.2	Schutzgut Fläche	12
1.3	Schutzgut Boden	12
1.4	Schutzgut Wasser	12
1.5	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	13
1.6	Schutzgut Klima/ Luft	13
1.7	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	13
1.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
2	Baubedingte Auswirkungen/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	14

Begründung

Teil A

zur Aufhebung des Bebauungsplans 216

„Am alten Kaninsberg“

1 Anlass und Erfordernis der Aufhebung

Der Rat der Stadt Würselen hat am 2. Oktober 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Am Alten Kaninsberg" beschlossen (Vorlage VO/14/0177). Ziel war die planungsrechtliche Steuerung der Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter, der Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimtierbedarf und eines Werksverkaufs für Süßwaren zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte im gesamten Plangebiet großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden. Für den Planbereich existierte zuvor kein Bebauungsplan. Bauvorhaben wurden planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Plangebiet „Gewerbegebiet“ und im östlichen Bereich „Gemischte Bauflächen“ dar.

Im Regionalplan ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Durchsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplanes sollten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 216 gesichert und großflächiger Einzelhandel außerhalb der Versorgungsbereiche der Stadt Würselen nicht weiter ausgebaut werden. Dadurch sollten die Innenstadt und die Zentren der Ortsteile geschützt werden. Zudem konnte nicht ausgeschlossen werden, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten Am alten Kaninsberg Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Nachbarstadt Aachen haben könnte. Dadurch wäre das Nahversorgungszentrum in Haaren betroffen.

Am 28. April 2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss (Vorlage VO/16/0107) erweitert. Dieser umfasste nun sämtliche gewerblich genutzten Flächen an der Straße Am alten Kaninsberg. Der Planbereich wurde in der Sitzung am 06.09.2018 (Vorlage VO/18/0307) angepasst.

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplan am 8. Oktober 2019 vom Rat der Stadt Würselen als Satzung beschlossen (Vorlage VO/19/0294). Aufgrund eines vermuteten Verfahrensfehlers wurde die Offenlage wiederholt und am 18. Mai 2021 ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst (Vorlage VO/21/0146).

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) hat am 5. Dezember 2024 in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Bebauungsplan Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“ für unwirksam erklärt. Dies geht aus den beiden Urteilen des OVG Münster 7 A 794/22 und 7 A 828/22 hervor. Die Unwirksamkeit wird in den genannten Urteilen mit folgenden Mängeln begründet:

- Formelle Mängel: Bei der erneuten Offenlage des Satzungsbeschlusses vom 18. Mai 2021 wurde die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungsfrist von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht eingehalten; die Auslegung erfolgte nur für 29 Tage. Dieser Verfahrensfehler ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich und führt zur Unwirksamkeit des Plans.

- **Materielle Mängel:** Unabhängig von den formellen Mängeln weist der Bebauungsplan auch materielle Mängel auf:
 - **Unzulässige Festsetzungen:** Die Festsetzung der maximalen Breite von Zufahrten in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen ist nicht von einer ausreichenden Rechtsgrundlage gedeckt, da sie ohne konkreten Flächenbezug erfolgt ist.
 - **Abwägungsmängel:** Bei der Bewertung der Lärmimmissionen sind die Auswirkungen auf die Wohnnutzung nicht hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden, was zu einer fehlerhaften Abwägung der öffentlichen und privaten Belange geführt hat.

Diese Mängel führen insgesamt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“. Um Rechtsklarheit zu schaffen und das Verfahren formell abzuschließen, ist die deklaratorische Aufhebung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Geltungsbereich/ Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 hat eine Gesamtfläche von ca. 46.750 m² und umfasst die unten dargestellten, gewerblich genutzten Flächen entlang der Straße Am Alten Kaninsberg im Stadtgebiet von Würselen. Die genaue Abgrenzung ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Planaufhebungsbereichs:

- Gemarkung Broichweiden; Flur 4: Flurstücke 176, 234, 235, 282
- Gemarkung Würselen; Flur 3: Flurstücke 1390, 1391
- Gemarkung Würselen; Flur 14: Flurstücke 663, 918, 1035 (teilweise), 1118



Abbildung 1: Lage des Plangebietes; Luftbild 2023: StädteRegion Aachen, Geobasis NRW (ohne Maßstab)

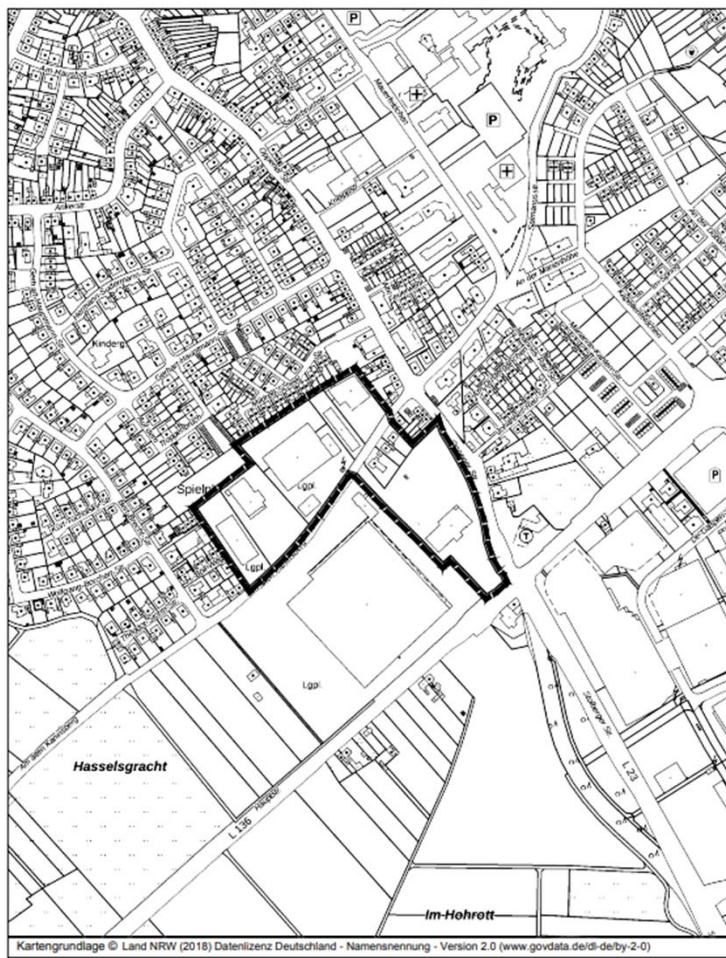


Abbildung 2: Geltungsbereich BP Nr. 216 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet Am alten Kaninsberg ist dicht bebaut und besiedelt. Es hat sich eine Gemengelage zwischen gewerblichen Betrieben, Wohnen und kleinflächigem Einzelhandel entwickelt. Es sind zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Zoo-Fachmarkt angesiedelt. Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Wohngebiet mit Doppelhäusern im Bereich Mildred-Scheel-Straße. Der dort rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 184 - „Gerhart-Hauptmann-Straße / Auf dem Tropfenbruch“ setzt Allgemeines Wohngebiet fest. An das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 198 im Bereich „Bert-Brecht-Straße“ (heute Heinrich-Böll-Weg) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und südwestlich Mischgebiet fest. Südöstlich der Straße Am alten Kaninsberg befindet sich die Lagerhalle eines Süßwarenherstellers. Nordöstlich des Planbereiches verläuft die Oppener Straße, eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Insgesamt weist das Plangebiet durch Stellplatzflächen, Rangier- und Abstellflächen sowie Gebäude einen hohen Versiegelungsgrad auf.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans 216 „Am alten Kaninsberg“

Es wurden Mischgebiete und Gewerbegebiete entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete sind zulässig, sowohl in den Gewerbegebieten, als auch in den Mischgebieten. Großflächiger Einzelhandel ist in diesen Gebieten nicht zulässig. Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zulässig, da Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. In Gewerbe- und Mischgebieten gelten die Regelungen des § 11 (3) BauNVO, nach denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die sich nur unwesentlich auf die landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen auswirken. Auswirkungen sind in der Regel bei einer Geschossfläche von über 1.200 m² und einer Verkaufsfläche, die größer als 800 m² ist, zu erwarten.

Die Höhen der Gebäude bzw. Hallen wurden entsprechend den tatsächlich vorhandenen Maßen mit einem Spielraum nach oben festgesetzt. Insgesamt sind überall 2-geschossige Gewerbegebäude zulässig, die sich bis zu einer Gebäudehöhe von 9,00 bis ca. 10,00 m entwickeln können.

Bei den Wohnhäusern wurde entsprechend dem Bestand ebenfalls eine Höhe von maximal 10,00 m festgesetzt. Die 2-geschossige Bauweise ermöglicht einen Dachausbau zum Vollgeschoss. Das 4-geschossige Wohnhaus wurde als solitärer Baukörper in der tatsächlichen Höhe mit ca. 50 cm Spielraum festgesetzt.

Die Bauweise ergibt sich aus den abgegrenzten Baufenstern, die sich weitgehend an dem Gebäudebestand orientieren und Erweiterungsmöglichkeiten gewähren. Innerhalb der Baufenster liegen auch die versiegelten Flächen der großen Stellplatzflächen sowie die Rangierflächen Am alten Kaninsberg 12.

Das Plangebiet bildet eine Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe. Störende und störepfindliche Nutzungen befinden sich in räumlicher Nähe zueinander. Handlungsleitend ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, dieses gilt sowohl für die Wohnnutzungen als auch für die Gewebenutzungen. Insbesondere bezieht sich dies für die gewerbliche Nutzung auf Ausschluss von Nacharbeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr und die Einhaltung der Lärmwerte nach TA Lärm.

Im Bebauungsplan wurden Misch- und Gewerbegebiete nebeneinander ausgewiesen, die einen ähnlichen Störgrad aufweisen. Die Mischgebiete unterscheiden sich von den gemäß § 1 (4) BauNVO gegliederten Gewerbegebieten im Wesentlichen durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) und somit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige GRZ beträgt gemäß § 17 BauNVO bei Mischgebieten 0,6 und bei Gewerbegebieten 0,8. In den Mischgebieten sind Wohnnutzungen vorhanden, in den gegliederten Gewerbegebieten sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die im Plangebiet vorhandene Erschließungsstraße Am alten Kaninsberg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Erschließungsstraßen wurden nicht ausgewiesen.

Weiterhin wurden Festsetzungen zu den maximalen Zufahrtsbreiten der Gewerbegrundstücke getroffen, welche jedoch in den Gerichtsurteilen als nicht zulässig erachtet wurden (Siehe Kap. 1)

4 Übergeordnete Planungen/ gesetzliche Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

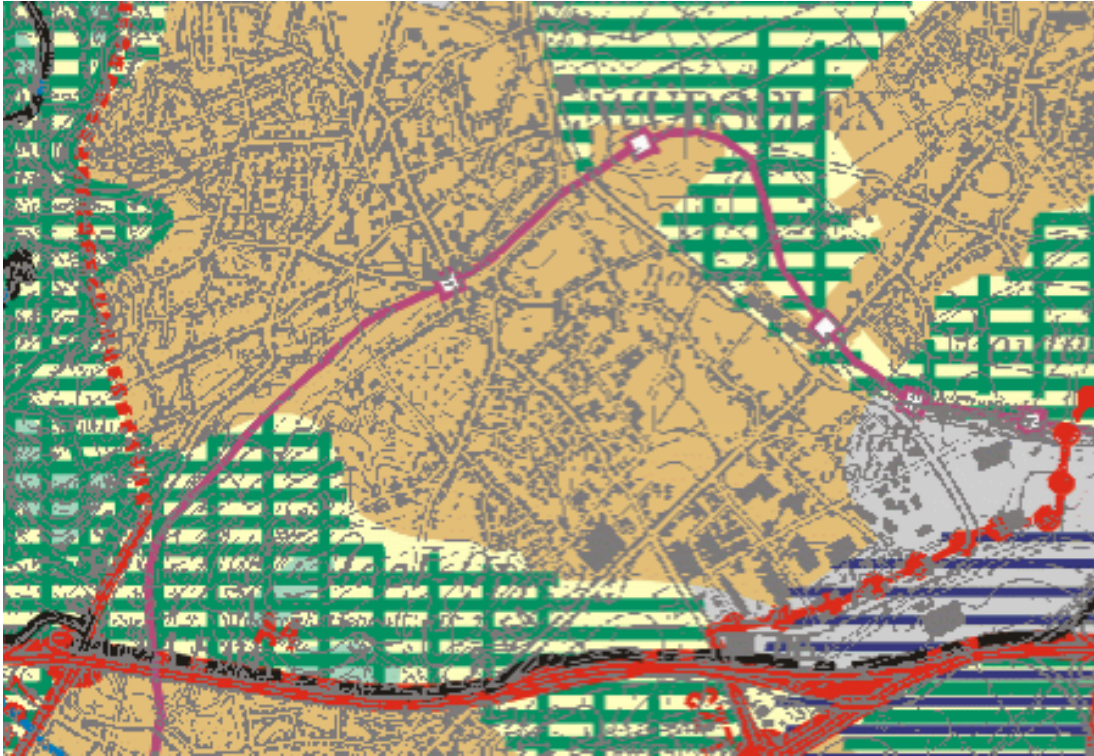


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (ohne Maßstab)

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen. Für die dem Plangebiet nächstgelegenen Freiflächen im Außenbereich südöstlich der Hauptstraße und südwestlich Am alten Kaninsberg ist das Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. In der Festsetzungskarte ist der Baumbestand entlang der Hauptstraße als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-54 „Gehölzbestand an der B 264 nordöstlich von Haaren“ festgesetzt. Als Entwicklungsmaßnahme 5.1-34 ist eine Allee mit Winterlinde, Pflanzabstand max. 20 m, beidseitig der ehemaligen B 264 (jetzt L 136) zwischen Würselen und Haaren ausgewiesen.

Das Plangebiet weist keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und keine schutzwürdigen Biotope gem. § 30 BNatSchG auf.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit dem 26.10.2012) stellt im Plangebiet gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dar.

4.4 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, soweit diese nichts Anderes regeln. 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. Für Bäume, die aufgrund eines Bauvorhabens gefällt werden müssen, ist Ersatz zu pflanzen.

5 Verfahren zur Aufhebung

Die Aufhebung eines Bauleitplans hat gemäß § 1 Abs. 8 BauGB materiell und verfahrensrechtlich die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen wie die Aufstellung eines Bebauungsplans, d.h. ein Ratsbeschluss ist erforderlich, das Abwägungsgebot ist zu beachten und es gelten die Vorgaben zu Beteiligung und Bekanntmachung. Die Verfahrensschritte umfassen Aufstellungsbeschluss, Behördenbeteiligung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Satzungsbeschluss.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 (Vorlage VO/25/0061) den Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“ erfolgt nach den gleichen Vorschriften wie die Aufstellung von Bauleitplänen. Dementsprechend sind eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

6 Auswirkungen der Aufhebung/ Veränderungssperre

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“ werden sämtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben. In der Folge richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB. Dies ist aufgrund der gerichtlich festgestellten Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bereits heute der Fall.

Am 10.05.2016 wurde in der Ratssitzung eine Veränderungssperre gem. § 14 ff. BauGB für die Dauer von 2 Jahren als Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 216 beschlossen (Vorlage VO/16/0108), um die Planungsziele nicht durch einzelne, nach § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben zu gefährden. Diese trat mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.05.2016 in Kraft. Gemäß § 4 der Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 „Am alten Kaninsberg“ tritt diese in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist. Da dieser Fall nach 2 Jahren nicht eingetreten war beschloss der Rat in seiner Sitzung am 24.04.2018 (Vorlage VO/18/0091) die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für ein Jahr, welche am 18.05.2018 in Kraft trat.

7 Fortsetzung der Planung

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seiner Klagebegründung ausgeführt, dass von dem streitgegenständlichen Vorhaben (Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m²) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Würselen oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

In einem Gespräch zwischen Verwaltung und Bezirksregierung Köln bezüglich der weiteren Vorgehensweise im Thema "Großflächiger Einzelhandel am Alten Kaninsberg" hat diese jedoch erneut darauf hingewiesen, dass die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW), hier insbesondere das Ziel 6.5-2 - Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen, zu beachten sind. Konkret bedeutet dies, dass zur Gewährleistung der Ziele der Landesplanung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Bereich Am Alten Kaninsberg von der Bezirksregierung Köln gefordert wird.

Da Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 durch das Urteil nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und um dem Schutz und der Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Würselen-Mitte gerecht zu werden, wurde in der Ausschusssitzung vom 10.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 241 gemäß § 13 (1) in Verbindung mit § 9 (2a) BauGB zur Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel des Ausschlusses des großflächigen Einzelhandels beschlossen (Vorlage VO/25/0056).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 "Am Alten Kaninsberg II" entspricht nicht dem des unwirksam eingestuften Bebauungsplans Nr. 216 "Am Alten Kaninsberg". Dieser wurde größer gefasst, um auch für den umliegenden Bereich eine der Landesplanung angepasste Entwicklung zu gewährleisten.

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) durchgeführt werden. Möglich wird dies, da lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) getroffen werden sollen. Begleitend wurde eine Veränderungssperre für den gleichen Geltungsbereich durch den Rat am 18.03.2025 beschlossen (Vorlage VO/25/0016), mit der ungewollte städtebauliche Entwicklungen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 241 verhindert werden.

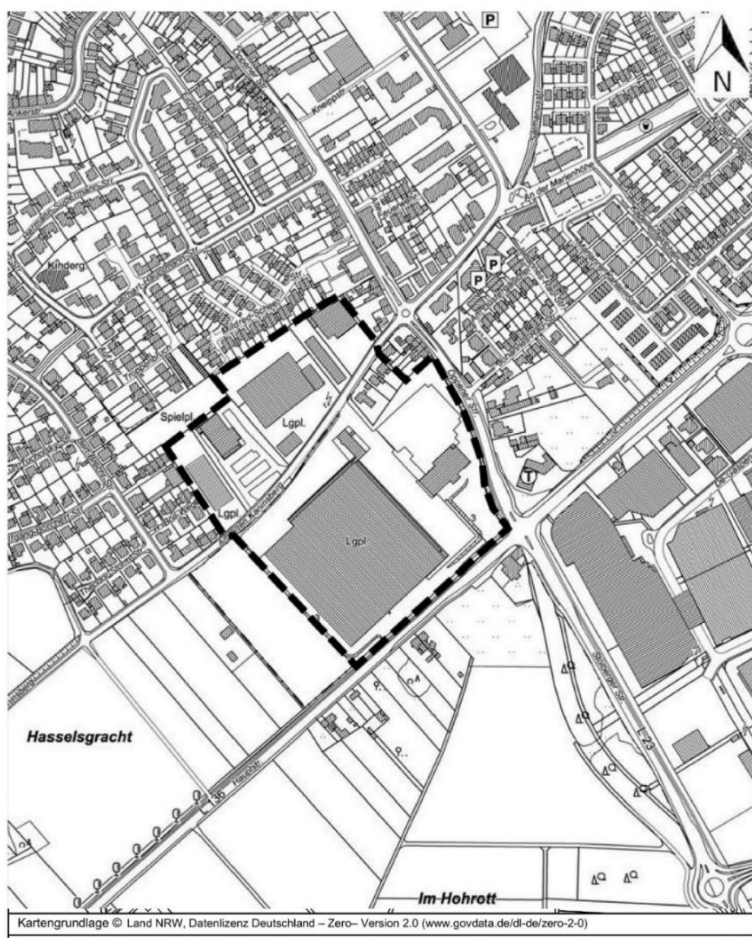


Abbildung 4: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 241 "Am Alten Kaninsberg II"(ohne Maßstab)

8 Umweltbelange/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet den Teil B dieser Begründung.

Aufgrund der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), das am 5. Dezember 2024 in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Bebauungsplan Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“ für unwirksam erklärt hat, gilt für die Beurteilung von Vorhaben im betroffenen Bereich § 34 BauGB. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat somit lediglich deklaratorischen Charakter. Auswirkungen auf die Umwelt sind daher auch durch die deklaratorische Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Dies umso mehr, da der Geltungsbereich des aufzuhebenden Planes durch Verkehrs- u. Gewerbeimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung/ Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereiche für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer

Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und / oder gebietstypischer Nutzung auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die deklaratorische Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

9 Sonstiges

9.1 Bodendenkmäler

Das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Sollten jedoch bei Bodenbewegungen archäologische Funde und Befunde auftreten, sind sie der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9.2 Altlasten

Auf dem Grundstück Gemarkung Broichweiden, Flur 4, Flurstück 282 liegt der Altstandort 5102/0426 - Selbstverbraucher-Tankstelle, und auf den Grundstücken Gemarkung Broichweiden, Flur 14, Flurstücke 1391, 1390, 916 befindet sich die Altablagerung 5102/0236 - "Ziegelei". Bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen der Altlast ist das Umweltamt - Bodenschutz/Altlasten der StädteRegion Aachen zu beteiligen.

9.3 Bergbau

Im Plangebiet ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau vorhanden, durchgeführt oder dokumentiert worden. Entsprechend den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld II „Königsgrube“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die EBV GmbH. Dieses Bergwerksfeld ist jedoch niemals in Anspruch genommen worden. Der Bergbau ist im Bereich der StädteRegion abgeschlossen.

Begründung

Teil B (Umweltbericht)

zur Aufhebung des Bebauungsplans 216

„Am alten Kaninsberg“

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen; dies gilt auch für die Aufhebung eines Bauleitplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Aufgrund der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), das am 5. Dezember 2024 in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Bebauungsplan Nr. 216 „Am Alten Kaninsberg“ für unwirksam erklärt hat, gilt für die Beurteilung von Vorhaben im betroffenen Bereich § 34 BauGB. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat somit lediglich deklaratorischen Charakter. Auswirkungen auf die Umwelt sind daher auch durch die deklaratorische Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

1 Beschreibung des Umweltzustandes und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großlandschaft "Niederrheinische Bucht" mit der Haupteinheit "Jülicher Börde". Die potentielle natürliche Vegetation, welche den hypothetischen Zustand der Vegetation nach dem Aufhören des menschlichen Einflusses darstellt, ist der Flattergras-Buchenwald. Die reale Vegetation ist eher rudimentär vorhanden. Das Plangebiet weist in hohem Maße großvolumige Gebäude, versiegelte Verkehrsflächen und versiegelte Stellplätze auf. Im Bereich der Einfamilienhäuser, im nördlichen Bereich „Am alten Kaninsberg“ gelegen, sind gepflegte Gärten mit Rasen und eher niedrigwüchsigen Gehölzen vorhanden.

Im Bereich des Einzelhandels sind die Stellplatzflächen mit einzelnen Bäumen begrünt oder mit eher kurzen Baumreihen eingegrenzt. Baumreihen befinden sich auch zwischen den Gewerbebetrieben in Böschungsbereichen. Es handelt sich u. a. um Ahorn, Eiche, Buchen, Kiefern, Zypresse, Walnuss etc. mit einem Stammumfang bis zu 1,60 m, denen somit eine gewisse Bedeutung zur optischen Gliederung zukommt. Die Gehölze können ggf. auch als Bruthabitat für verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche fungieren. Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist jedoch insgesamt sehr gering. Das Vorkommen von gefährdeten oder planungsrelevanten Vogelarten ist nicht zu erwarten. Dennoch stellen die Grünelemente eine Verbindung zu den Freiflächen im Außenbereich dar und auch zu den Gärten der nordwestlich und westlich gelegenen Wohngebiete. Im Westen grenzt das Plangebiet zudem an einen Spiel- und Bolzplatz, der im Südwesten einen höheren Gehölzbestand aufweist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Gebäuden Fledermausarten vorkommen, die offene Ritzen und Spalten z. B. in Dachbereichen als Sommerquartier, Wochenstube oder Winterquartier nutzen. Da die Aufhebung des Bebauungsplans keine Maßnahmen einleitet, die an der Situation etwas ändern würden, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Bauvorhaben werden aufgrund des Gerichtsurteiles bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB beurteilt.

Für die Aufhebung des Bebauungsplans ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits erfolgt sind. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans ist nicht erforderlich.

1.2 Schutzgut Fläche

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche geht es im Wesentlichen um die Größe des Flächenverbrauchs für neue Siedlungen oder Verkehrswege. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch eingeleitet.

1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist aktuell in den meisten Bereichen zu mehr als 80 % bebaut oder versiegelt. Die Böden in diesen Bereichen sind dauerhaft versiegelt und nehmen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr wahr. Die übrigen unversiegelten Flächen weisen keine schutzwürdigen oder natürlichen Böden mehr auf, sondern wurden sehr wahrscheinlich im Zuge der ehemaligen Bautätigkeiten strukturell verändert und geschädigt. Die unversiegelten Böden nehmen jedoch die natürlichen Bodenfunktionen in eingeschränktem Maße weiterhin wahr. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Boden ist gering.

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Kataster der StädteRegion Aachen über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt werden:

- 5102/0426 - Altstandort Selbstverbraucher-Tankstelle, ein kleiner Bereich auf dem Flurstück 282, Flur 4, Gem. Broichweiden.
- 5102/0236 - Altablagerung "Ziegelei", die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 1390, Flur 3 und 916, Flur 14, Gem. Würselen. Diese Verdachtsfläche wird als Altablagerung einer ehemaligen Ziegelei geführt. Es handelt sich um Ablagerungen (Humus, Holz und Ziegelbruch) in Tiefen zwischen 2,1 – 3,4 m unter Flur.

Bei Baumaßnahmen auf den Altstandorten ist als zuständige Behörde das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu beteiligen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vorbereitet. Eine weitere Untersuchung der Altablagerungen ist erst im Rahmen eventueller Bauvorhaben erforderlich.

1.4 Schutzgut Wasser

Das Würseler Stadtgebiet ist durch die von Südosten nach Nordwesten verlaufende tektonische Störung 'Feldbiss' in zwei Einheiten unterteilt. Das Plangebiet liegt westlich der Störung. Es stehen im Untergrund Festgesteine an, die aus Ton und Sandstein mit Einschaltungen von Steinkohleflözen (Karbon) sowie aus Tonstein, Mergelstein, Kalkknotenschiefer und Sandstein (Oberdevon) bestehen. Sie sind hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit sehr heterogen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende Kanalsystem (Trennsystem). Das Plangebiet und sein Umfeld weisen keine Still- oder Fließgewässer auf.

Grundsätzlich beeinträchtigen Versiegelungen die Grundwasserneubildung und erhöhen den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Das Plangebiet hat bereits heute einen sehr hohen Anteil an bebauten und versiegelten Flächen und besitzt deshalb eine untergeordnete Funktion für die Grundwasserneubildung. Da sich die Versiegelungsbilanz durch die Planaufhebung nicht verändert und auch die Niederschlagswasserbeseitigung unverändert bleibt, ergeben sich hierdurch keine weiteren

relevanten Effekte für die Grundwasserneubildung. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als gering einzustufen.

1.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Im Sinne der Daseinsvorsorge ist ein Hauptaspekt des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes die Lebensgrundlagen des Menschen nachhaltig für zukünftige Generationen zu bewahren und zu entwickeln. Dies bedeutet vor allem, dass neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der aufgeführten Schutzgüter gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Dies betrifft u.a. den Immissionsschutz. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Es sind gewerbliche Nutzungen einschl. Einzelhandel sowie Wohnnutzungen vorhanden. Nordöstlich des Planbereiches verläuft die Oppener Straße, eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Nordöstlich tangiert die Hauptstraße (L 136), eine klassifizierte Landestraße, das Plangebiet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche nicht, da der Bebauungsplan bereits gerichtlich für unwirksam erklärt wurde. Baumaßnahmen haben sich bereits jetzt gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

1.6 Schutzgut Klima/ Luft

Würselen gehört dem westdeutschen Klimaraum an. Makroklimatisch ist das gemäßigte Klima durch ozeanische Einflüsse geprägt. Entsprechend der vorherrschenden atlantischen Wetterlagen ist die Hauptwindrichtung in der StädteRegion Aachen Südwest bis West. Kleinräumig ergeben sich im Stadtgebiet von Würselen mikroklimatische Unterschiede, die insbesondere durch das Relief sowie durch die Exposition / Sonnenausrichtung und Bebauung von Teilflächen bedingt sind. Im Plangebiet ist eine lokalklimatische Überprägung durch die großflächige gewerbliche Nutzung anzunehmen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist hoch, der Vegetationsanteil ist eher gering. Infolge der teilweise relativ geringen Durchgrünung wird wenig Feuchtigkeit an die Atmosphäre abgegeben. Die großen Baukörper sorgen für eine erhöhte Böigkeit des Windfeldes. Insgesamt liegt in diesem Bereich tendenziell ein lokalklimatischer Lastraum vor. Das Plangebiet bleibt weiterhin zum großen Teil versiegelt und mit großvolumigen Gebäuden bebaut, zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen von erheblichem Ausmaß sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die gewerbeklimatische Überprägung und somit die tendenzielle Ausprägung eines lokalklimatischen Lastraums bleibt weiterbestehen.

Insgesamt ist nicht mit einer relevanten Zunahme von negativen Auswirkungen durch die Aufhebung der Planung auf das Schutzgut zu rechnen.

1.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt bereits heute mit seinen großvolumigen, gewerblich genutzten Gebäudekörpern einen vorbelasteten, eher städtischen Landschaftsraum dar. Das Gebiet hat keine Funktion für die Naherholung. Der vorhandene Gehölzbestand zwischen den Grundstücken bzw. im Bereich der Stellplatzflächen sorgt für eine gewisse optische Gliederung. Das Landschaftsbild wird sich im Plangebiet nicht verändern.

1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Hier oder im näheren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler und es sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es sind keine Ein- und Auswirkungen zu erwarten.

2 Baubedingte Auswirkungen/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine baubedingten Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter zu erwarten.

Im Rahmen einer Umweltprüfung sind neben den Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter auch die möglichen Wechselwirkungen bzw. Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten zwischen diesen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Konsequenzen auf andere Schutzgüter haben können. Im Untersuchungsgebiet sind diese Wechselwirkungen durch den menschlichen Einfluss bereits extrem vorbelastet, Stoffkreisläufe stark gestört oder unterbrochen.

Eine enge Wechselbeziehung besteht auch zwischen der Ausprägung der Vegetation und den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Aspekt naturbezogene Erholung). Diesbezüglich sind im Plangebiet durch die bestehende Bebauung keine nennenswerten Qualitäten mehr vorhanden. Die jeweiligen Wechselwirkungen sind bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt worden.

Zusammenfassend sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern führen würden.

3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden, da das Gebiet bebaut und erschlossen ist und die deklaratorische Aufhebung des Bebauungsplans keine neuen Maßnahmen hervorruft.