BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 231.

„Willy-Brandt-Ring / Dommerswinkel / Am Sägewerk“

Stadt Würselen – Ortslage Broichweiden

Juni 2025
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

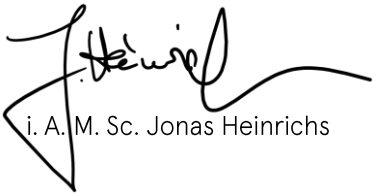
Auftraggeber:

Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG
Hauptstraße 250a
52146 Würselen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Sebastian Schütt



i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 24-007

INHALT

1 EINLEITUNG 4

1.1 Planungserfordernis 4

1.2 Planungsziel 5

1.3 Beschreibung des Plangebiets 5

1.4 Planverfahren 6

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 7

2.1 Regionalplan 7

2.2 Flächennutzungsplan 8

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 9

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 11

3 PLANUNGSKONZEPT 11

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 12

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 12

4.2 Art der baulichen Nutzung 12

4.3 Maß der baulichen Nutzung 13

4.4 Bauweise 14

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen 14

4.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind 14

4.7 Verkehrsflächen 14

4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung 15

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes 15

4.10 Grünordnerische Festsetzungen 15

5 HINWEISE 16

6 PLANDATEN 18

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

7.1 Umweltprüfung 18

7.2 Artenschutz 18

7.3 Immissionsschutz 19

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN 20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Südwesten der Würselener Ortschaft Broichweiden ist das Unternehmen Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG ansässig. Das Unternehmen startete 1887 als traditionelle Holzschuhherstellung und entwickelte sich über Jahrzehnte zu einem Holzwirtschaftsunternehmen mit über 100 Mitarbeitenden (Gebr. Eigelshoven, 2024). Nach einem Brand im August 2000 mussten die seit längerem angedachten Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten umso dringender vorangetrieben werden. Mit dem Ziel, den Betrieb und die Arbeitsplätze zu erhalten, wurde im Jahr 2001 der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 170 gefasst, der eine nördliche Erweiterung und Modernisierung des Betriebs ermöglichte. Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes sowie der Modernisierung konnte das Unternehmen weiterwachsen. Heute verarbeitet der Betrieb ca. 200.000 Festmeter Rundholz jährlich und exportiert unter anderem seine Produkte nach Amerika, Afrika und Australien (Gebr. Eigelshoven, 2024). Im Ergebnis ist das bestehende Betriebsgelände bereits intensiv genutzt.

Aufgrund seiner klimafreundlichen Eigenschaften besteht eine wachsende Nachfrage nach Holzprodukten. Darüber hinaus ist mit dem Baurechtsmodernisierungsgesetz *„ein Schritt unternommen worden, um das Bauen mit Holz in Nordrhein-Westfalen zu erleichtern und zukunftsfähig zu machen“* (BMWSB, 2024). Konkret ermöglicht das Gesetz *„die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffs künftig auch bei Gebäuden bis zu 22 Metern Höhe. Somit können künftig Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 5 als Holzgebäude ausgeführt werden“* (vgl. ebd.). Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Auslastung des Betriebs künftig weiter gesichert ist.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Entwicklungen und der gegenwärtigen intensiven Auslastung strebt der Betreiber an, das Gelände zu erweitern, um auf diese Weise eine Optimierung der Betriebsabläufe herbeizuführen. Künftig sollen Nutzungen mit zusammenhängenden Abläufen möglichst nebeneinander verortet werden. Beispielsweise soll eine Verlagerung des Verladeplatzes und des Heizsystems die räumliche Enge entschärfen, die Arbeitsabläufe verkürzen und optimieren sowie Lärmminderungen ermöglichen. Durch die unmittelbare räumliche Nähe der aufeinanderfolgenden Arbeitsschritte – Trocknen des Holzes, Weiterverarbeitung und Verladung der Ware – wird das Verkehrsaufkommen auf dem Gelände reduziert und es entstehen neue Synergien, ohne andere Arbeitsprozesse des Unternehmens zu behindern. Für einen effizienten Arbeitsablauf müssen die Erweiterungsflächen unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände anschließen. Hierfür eignet sich besonders eine nordwestliche Erweiterung des Betriebes auf die derzeit ungenutzten Flächen der Flurstücke 35, 154 und 212.

Zugleich bietet die geplante Erweiterung das Potential zur Lösung der bestehenden Unstimmigkeiten in der Nachbarschaft. Auf Eigeninitiative des Betreibers, aber auch durch die Bezirksregierung Köln, haben bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen stattgefunden. Weder die bereits vorliegenden Ergebnisse noch die Zwischenergebnisse, liefern Hinweise darauf, dass die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einzuhaltenden Maximalwerte überschritten werden. Im Sinne des größtmöglichen Nachbarschutzes sollen dennoch weitere Maßnahmen ergriffen werden. Mit der nordwestlichen Erweiterung soll sowohl Lärmminderung als auch präventiver Lärmschutz durch einen Wall erfolgen, sodass keine Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Gebieten durch schädliche Umwelteinwirkungen nach § 50 BImSchG zu erwarten ist. Eine weitere Maßnahme zur Verringerung der Lärmemissionen und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte soll durch ein bereits genehmigtes, modernisiertes Heizsystem gewährleistet werden. Die Verlegung des Heizsystems in das nordwestliche Erweiterungsgebiet ermöglicht durch einen größeren Speicher sowie die effizientere Nutzung der Biomasse geringere Lieferverkehre. Moderne Dämmtechniken des Heizsystems tragen

ebenfalls zur Reduzierung der Schallemissionen bei, die zusätzlich durch den geplanten Wall gedämpft werden. Für die Einrichtung des neuen Systems sind die zusätzlichen Betriebsflächen erforderlich.

Derzeit wird das Holz im Nordosten des Betriebsgeländes gesägt, von hier zur Trocknung und Weiterverarbeitung im Nordwesten transportiert und schließlich zur Verladung im Südosten des Betriebsgeländes zurückbefördert. Insofern führt der Rücktransport zur Verladung dazu, dass große Teile der Wegstrecke vor dem Abtransport der Waren mehrfach befahren werden müssen. Künftig soll die Verladung vom Südosten in den Nordwesten des Betriebsgeländes verlagert werden. Auf diese Weise ist eine mehrfache Befahrung nicht mehr erforderlich und es kommt zu einer maßgeblichen Reduzierung der von der Anwohnerschaft als störend empfundenen Gabelstaplerverkehre sowie der hiermit verbundenen Rangierbewegungen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ferner überlagert die Darstellung einer Bahntrasse das Plangebiet zu Teilen. Die Bahntrasse wurde jedoch zurückgebaut und besteht im Plangebiet nicht mehr. Zur Umsetzung des Vorhabens soll für das gesamte Plangebiet die Darstellung „gewerblicher Bauflächen" erfolgen.

Für die Flächen der gewünschten Nutzungserweiterung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 142. Dieser setzt eine landwirtschaftliche Nutzung fest, die jedoch als solche bereits heute nicht stattfindet und auch künftig nicht geplant ist. Auf Grundlage der angestrebten Flächennutzungsplanänderung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterungsflächen aufgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung des Holzverarbeitungsbetriebes durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Optimierung der Betriebsabläufe und der Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie in der Stärkung der lokalen Wirtschaft. Zudem soll ein harmonischer Übergang zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen gewahrt werden.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage Broichweiden und umfasst die Gemarkung Broichweiden, Flur 6, mit den Flurstücken 35, 154 und 212. Hiermit umfasst der Geltungsbereich eine ca. 1,1 ha große Fläche.

Derzeit besteht eine überwiegende Nutzung als intensivlandwirtschaftliche Fläche, die primär als Mähwiese genutzt wird. Die nordöstlichen Teilflächen sind von einer Feldgehölzhecke eingefasst und mit mittelalten Bäumen bestanden. In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Zeltbau, der vom bisherigen Eigentümer als Lager und Geräteraum genutzt wurde.

Im Umfeld befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Im Südosten grenzt das bestehende Betriebsgelände des verfahrensgegenständlichen Unternehmens an, das mit Hallen, Verwaltungsgebäuden, Lager- und Verkehrsflächen bebaut ist. Im Norden und Nordwesten grenzen die Straßen Dommerswinkel und Am Sägewerk an das Plangebiet an. Dahinter befindet sich ein dichtes Mosaik aus Grünland, Ackerflächen, Gehölzen und Wohnbebauung. Die südwestliche Grenze des Plangebiets verläuft

entlang des Willy-Brandt-Rings, dessen Bankette mit Baumreihen bestanden und abschnittsweise wallartig ausgeformt sind. Jenseits davon finden sich vereinzelte, von der freien Feldflur losgelöste Ackerflächen sowie die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Dobach.

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung von Hauptstraße und Willy-Brandt-Ring, als lokal bedeutende Verkehrsachsen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über den Willy-Brandt-Ring sowie im Osten über die Hauptstraße. Eine weitere Zufahrt besteht im Nordwesten über die Straße „Am Sägewerk“, wird jedoch derzeit im laufenden Betriebsablauf nicht genutzt. Es besteht eine mittelbare Anbindung an das südöstlich gelegene Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“ sowie eine überregionale Verkehrsanbindung über die nahegelegene Autobahnkreuzung „Aachener Kreuz“.

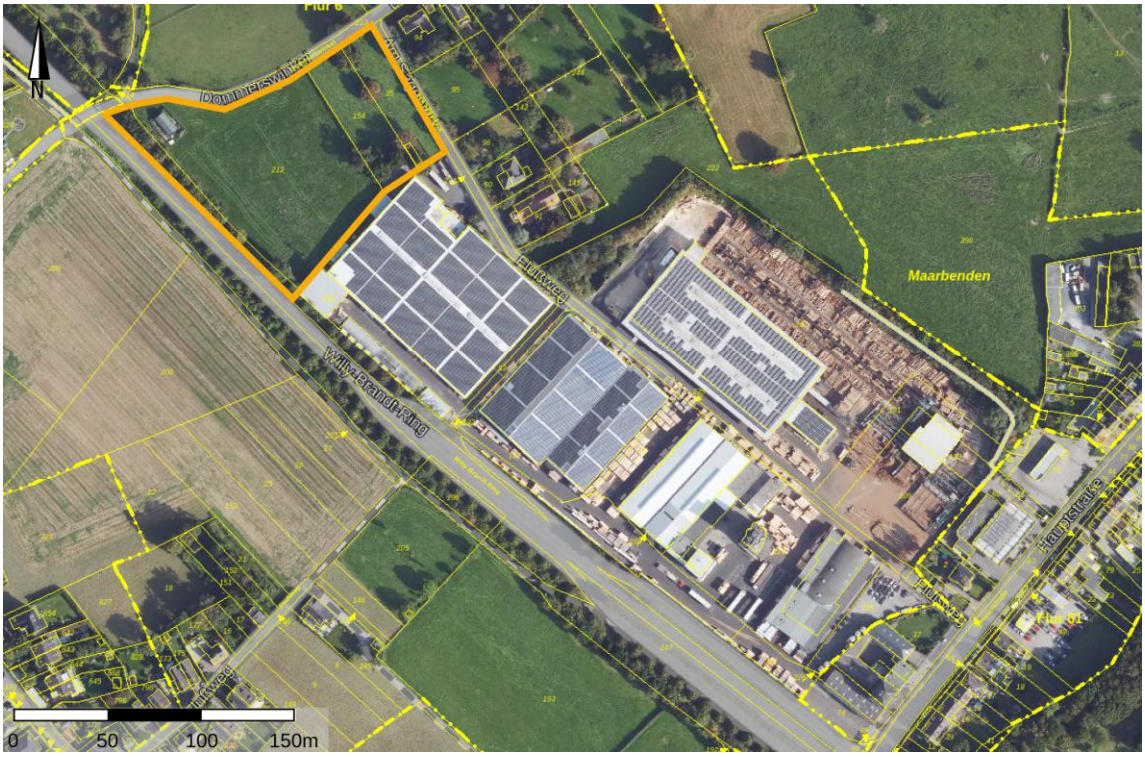


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs – gelbe Linie (Land NRW, 2024)

1.4 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Aktueller Regionalplan

Abbildung 2: RP Region Aachen mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), genordet (Bezirksregierung Köln, 2016)

Gemäß den Festlegungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln im Maßstab 1 : 50.000 befindet sich das Plangebiet im Übergang von einem „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" (AFAB). Letztgenannter wird teilweise von einem „Bereich für den Schutz der Natur" (BSN) überlagert (Bezirksregierung Köln, 2016 a).

Die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB erfolgt vorliegend nicht anhand von eindeutigen, städtebaulichen Zäsuren. Jedoch ist erkennbar, dass der ASB nicht bis an die Straße Dommerswinkel herangeführt werden soll. Diesem Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch Darstellung einer „Grünfläche" Rechnung getragen. Auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden in diesem Bereich grünordnerische Festsetzungen getroffen. Eine Darstellung von Bauflächen bis an die Straße Dommerswinkel wird also nicht vorgenommen. Bei den dargestellten Bauflächen ist insofern davon auszugehen, dass diese im ASB gelegen sind.

In den ASB sollen vorwiegend Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, Flächen für zentralörtliche Einrichtungen, Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden (Bezirksregierung Köln, 2016 b).

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der Bestandssicherung und Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Folglich ist davon auszugehen, dass der aktuelle Regionalplan der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegensteht.

In Aufstellung befindlicher Regionalplan

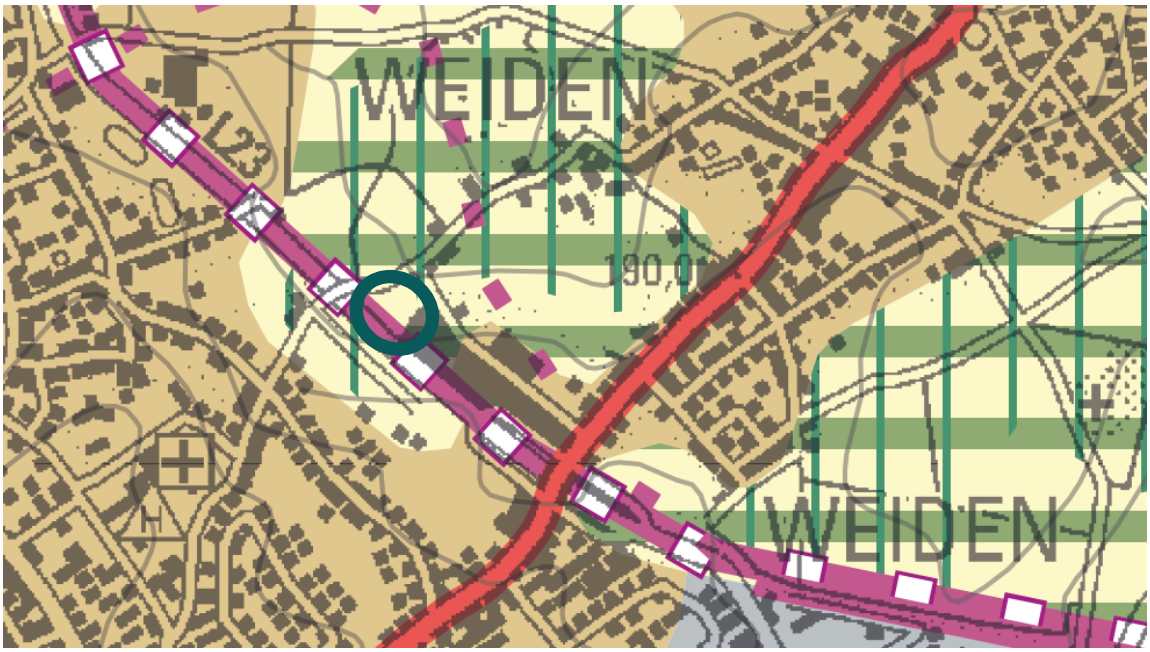


Abbildung 3: RP Region Aachen mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), genordet (Bezirksregierung Köln, 2016)

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Hierin wird der bestehende ASB zurückgenommen und der räumliche Geltungsbereich ist als im AFAB liegend zu erachten. In Folge einer landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPlG ist jedoch davon auszugehen, dass die Darstellung der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegensteht (vgl. hierzu auch Kapitel 2.2 der vorliegenden Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

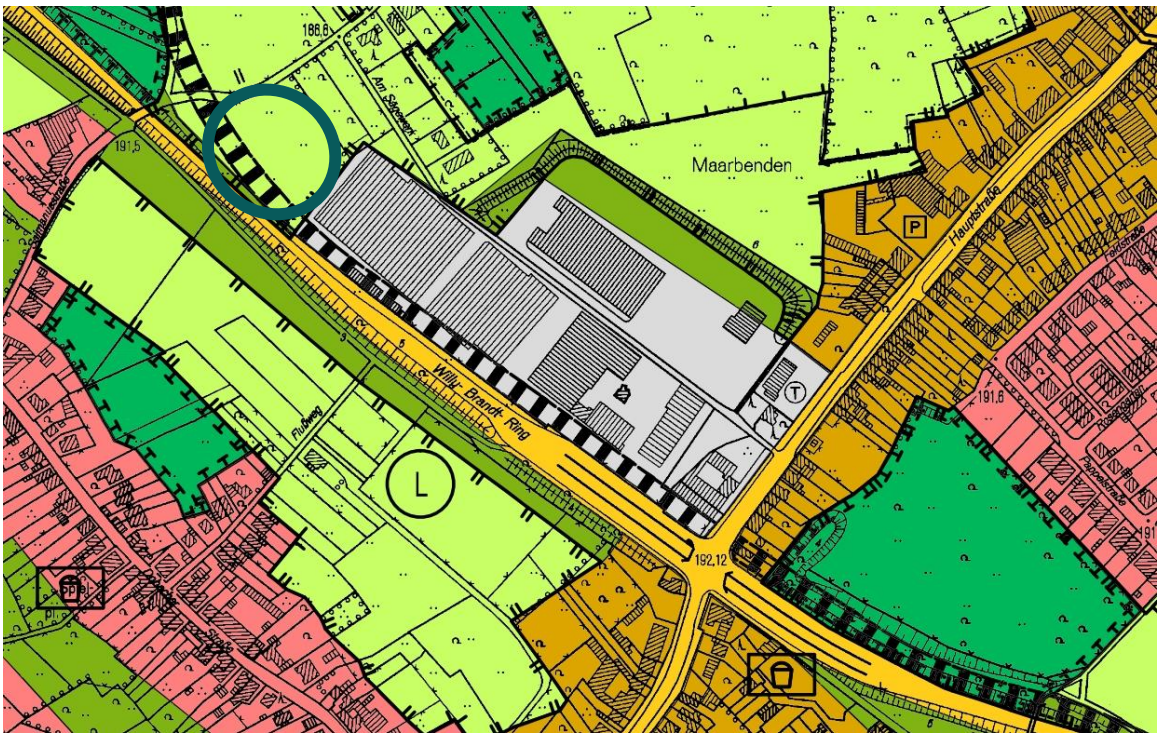


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit der Markierung des räumlichen Geltungsbereiches (grünes Oval)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft" dar Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind die bestehenden Darstellungen zu „Gewerbliche Bauflächen" zu ändern.

Darüber hinaus wird entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes die „In Aussicht genommene Planung: Bahnanlage", für die ehemals hier geplante Euregiobahn, dargestellt. Zwischenzeitlich wurde diese Planung jedoch aufgegeben. Würde die Darstellung allein im Plangebiet aufgehoben, stünde dies dem schlüssigen Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes entgegen. Würde die Darstellung im gesamten Flächennutzungsplan aufgehoben, wäre dies mit einem erheblichen Aufwand verbunden, der in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Planungsziel steht und die zeitnahe Umsetzung des geplanten Vorhabens gefährdet. Aus den vorgenannten Gründen wird von einer Aufhebung der Darstellung im vorliegenden Verfahren abgesehen.

Mit Schreiben vom 14. Mai 2025 wurde bei der Bezirksregierung Köln eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG gestellt. Auf dieser Grundlage sollte überprüft werden, ob die geplante Flächennutzungsplanänderung an die Landes- und Regionalplanung angepasst ist.

Mit Schreiben vom 15. Mai 2025 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" (AFAB) dargestellt wird. Mit Urteil vom 21.03.2024 (Az.: 11 D 133/20.NE) habe das OVG NRW unter anderem die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erweiterung vorhandener Betriebsstandorte im Freiraum für unwirksam erklärt. Dementsprechend sei das Vorhaben nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Jedoch habe die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 14. März 2025 beschlossen, den Landesentwicklungsplan zu ändern. Im Entwurf zur 3. Änderung des LEP seien einige der zuletzt für unwirksam erklärten Ausnahmen wieder enthalten.

Konkret wird in der Synopse zur 3. Änderung des LEP unter anderem festgelegt, dass Bauflächen und Baugebiete im regionalplanerisch festgelegten Freiraum dargestellt und festgesetzt werden können, wenn es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebsstandorte handelt. Diese Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt. Folglich ist davon auszugehen, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung unter Berücksichtigung der 3. Änderung des LEP an die Landes- und Regionalplanes angepasst ist. Vorbehaltlich eines üblichen Verfahrensablaufes ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die 3. Änderung des LEP noch vor dem abschließenden Beschluss des vorliegenden Verfahrens seine Wirksamkeit entfalten wird.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG). Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan I „Herzogenrath / Würselen" erfasst. Dieser setzt für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-7 „Grünland mit Gehölzbestand um die Ortslagen Linden-Neusen und Weiden" fest.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) der StädteRegion Aachen mitgeteilt, dass die geplanten Maßnahmen gemäß dieser Schutzgebietsausweisung verboten sind. Gemäß Landesnaturschutzgesetz NRW treten bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes der Schutzgebietsausweisung widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes allerdings mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Bebauungsplanung zurück, wenn die uNB nicht widerspricht. Die uNB wird der geplanten FNP-Änderung unter folgenden Voraussetzungen nicht widersprechen:

- Der an der Nordostseite des Plangebietes vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten
- Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nach Art und Umfang vollständig zu kompensieren
- Mögliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten sind zu vermeiden. Falls dies nicht vollkommen möglich, ist der entsprechenden Art (hier voraussichtlich v.a. Steinkauz) ein ausreichend dimensionierter Ersatz-Lebensraum zur Verfügung zu stellen
- Der dauerhafte Erhalt der Kompensations- bzw. Ersatzlebensraumflächen in ausreichendem Umfang rechtlich abzusichern (z.B. städtebaulicher Vertrag oder Grundbuch-Eintragung)

Um die vorstehenden Maßgaben zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Erhalt und zur Anreicherung von Bepflanzungen. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht (vgl. Kapitel 7.2 der vorliegenden Begründung). Demnach sollen im Umfeld des Plangebietes umfangreiche Ersatzlebensräume für den Steinkauz angelegt werden. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Flächeneigentümern wurden bereits geführt. Die abschließende Sicherung der Flächen und Maßnahmen sowie die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Folglich ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Landschaftsplanes der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegenstehen.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2023 b). Demnach besteht eine Überlagerung mit dem Verbundkorridor VB-K-5102-015 „Ortsrandlagen zwischen Weiden und Broicher Siedlung“. Das Schutzziel besteht im Erhalt und der Entwicklung der reich mit Obstwiesen, Streuobstwiesen, Hecken und Gehölzen strukturierten Grünlandflächen der Ortsrandlagen. Bereits im parallellaufenden Flächennutzungsplanverfahren werden entlang der zur Landschaft gewandten Ränder der geplanten Betriebserweiterung „Grünflächen“ dargestellt. Diese sind geeignet, um einen ökologisch hochwertigen Rand zur Landschaft auszubilden, bestehende Strukturen zu erhalten und durch weitere Bäume und Sträucher zu ergänzen. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden derlei Maßnahmen verpflichtend in die Planung aufgenommen. Insofern kann den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes und des Verbundkorridors grundsätzlich entsprochen werden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath“, das sich ca. 2,5 km westlich des Plangebiets befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“ (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung

der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei. Darüber hinaus werden keine Vorhaben mit Barrierewirkung für überfliegende Arten vorbereitet und es bestehen keine Hinweise dafür, dass das Plangebiet von überfliegenden Arten als Rastplatz genutzt wird. Von einer planbedingten Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten ist insofern nicht auszugehen.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUV NRW, 2024).

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen besteht demnach nicht. Überschwemmungsgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte zeigen auf, dass keine Gefahr für eine Betroffenheit durch Hochwasser besteht.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Regenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese können eine Höhe von 25 cm bzw. 55 cm erreichen. Da das Plangebiet von Süden nach Norden abfällt, ist mit Wasseranstauungen und erhöhten Fließgeschwindigkeiten rechnen. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Starkregens erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

3 PLANUNGSKONZEPT

Das Plankonzept sieht vor, dass alle Flächen, die zwischen dem nördlichen Weg „Am Sägewerk“, dem westlichen Dommerswinkel und dem südlichen Willy-Brandt-Ring liegen, an das östlich des Plangebiets liegende Betriebsgelände angebunden werden. Das neu eingebundene Gelände dient der Betriebserweiterung; hier sollen eine Verladehalle und ein Heizungssystem errichtet werden, während die umliegenden Flächen als begrünte Freiräume oder Stellplätze dienen sollen. Hierdurch können die Flächen optimal genutzt und schlecht nutzbare Restflächen vermieden werden. Durch die Verlegung der Verladeflächen und des Heizungssystem können die Betriebsabläufe optimiert und vom Betrieb ausgehende Emissionen vermindert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Infrastruktur des bestehenden Geländes. Derzeit wird dies durch die Hauptstraße und den Willy-Brandt-Ring erschlossen. Dadurch, dass die Erweiterungsflächen an die bestehenden Betriebsflächen anschließen, können betriebsbedingte Verkehre vollständig auf dem Firmengelände erfolgen, sodass hierdurch das öffentliche Netz nicht belastet wird.

Ein zentrales Ziel des Konzepts ist es, Lärmschutz zu gewährleisten bzw. zu verstärken. Dafür wird um die Betriebserweiterungsfläche ein begrünter Wall in Verbindung mit einer Wand errichtet. Auch die Verlagerung des Heizsystems und der Verladehalle werden für Geräuschminderungen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen sorgen. Zudem ermöglicht die Betriebserweiterung eine Optimierung der bisherigen Betriebsabläufe. Der nordwestliche Verladeplatz könnte unmittelbar an die

Veredelungsstätten (Trocknung, Weiterverarbeitung) angeschlossen werden, sodass die bislang notwendigen Mehrverkehre entlang des Willy-Brand-Rings und die hierdurch entstehenden Emissionen maßgeblich reduziert werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 4: Vorgesehene Betriebsabläufe des Holzverarbeitungsbetriebes (eigene Darstellung VDH Projektmanagement GmbH)

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Broichweiden, Flur 6, Flurstücke 35, 154 und 212. In den Geltungsbereich wurden die Flurstücke aufgenommen, die zur Erreichung der Planungsziele zu beanspruchen sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei dem verfahrensgegenständlichen Betrieb handelt es sich um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb. In diesem Zusammenhang wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Darüber hinaus dient das Verfahren der Erweiterung eines Sägewerks. Eine freie Entfaltung von Gewerbegebieten soll daher vermieden werden. Diese wäre mit dem Planungsziel nicht vereinbar. Daher wird zusätzlich die Zweckbestimmung „Sägewerk“ festgesetzt und die nachfolgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht abschließend und die gewählte Positivfestsetzung zulässig.

1.1 *Im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Sägewerk“ sind holzverarbeitende Betriebe zulässig. Hierunter fallen auch Nutzungen, die holzverarbeitenden Betrieben dienen oder diesen zugeordnet werden können (z. B. Verladehallen und -überdachungen, Biomasse-Heizsysteme und Trockenkammern).*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) dient der städtebaulichen Ordnung sowie der Sicherstellung einer verträglichen Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschafts- und Ortsbild. Die geplanten Gebäudekubaturen orientieren sich daher sowohl an den bestehenden baulichen Anlagen des Betriebsgeländes als auch an den typischen Dimensionen moderner Gewerbe- und Verwaltungsgebäude sowie an den Festsetzungen in vergleichbaren Gewerbegebieten in Würselen. Demgemäß soll eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m entstehen. Insgesamt stellt die gewählte Höhenfestsetzung einen sachgerechten Ausgleich zwischen betrieblicher Funktionalität, städtebaulicher Einfügung und der Wahrung planungsrechtlicher Gleichbehandlung dar.

Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen wird ein Bezugspunkt von 190,0 m über NHN festgesetzt. Dieser gilt im Übrigen auch für die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

2.1 Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt und darf den zeichnerisch als Maximalwert festgesetzten Wert nicht überschreiten.

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.

2.3 Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der zeichnerisch festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) sowie der festgesetzten Höhe des Lärmschutzwalls ist eine Höhe von 190,0 m über NHN.

Für den Betrieb von Gewerbebauten sind regelmäßig technische Aufbauten und Einrichtungen erforderlich, die die ansonsten zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,00 Meter ermöglicht die Integration von z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten in die Dachgestaltung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Der festgelegte maximale Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche dient der Begrenzung optisch dominanter technischer Strukturen und trägt zur Wahrung eines einheitlichen Landschaftsbildes bei. Um eine unangemessene Einschränkung zu vermeiden, wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

2.4 Die in dem Gewerbegebiet „GE" zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenfassade aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an die bestehenden Baugebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO vollständig ausgenutzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt andererseits die betriebstechnischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes, da zur Realisierung der erforderlichen Lager- und Infrastrukturflächen ein Großteil der Betriebsfläche befestigt und damit versiegelt werden muss.

4.4 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von maximal 50,0 m nicht überschreiten. Demgegenüber soll die geplante Verladehalle eine Länge von rund 80,0 m aufweisen. Aus den vorgenannten Gründen wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die genaue Positionierung Abmessung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan genau geregelt wird, ist eine hiermit verbundene unerwartete städtebauliche Fehlentwicklung nicht zu erwarten.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports werden lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen. Grund hierfür ist einerseits, dass die Plangebietsränder umfangreich begrünt werden sollen, um eine Funktion für den Naturhaushalt, aber auch für den Artenschutz wahrnehmen zu können. Andererseits sollen die Garagen und Carports im Inneren des Lärmschutzwalls angelegt werden, damit keine optische Beeinträchtigung der umliegenden Landschaft oder des Siedlungsgefüges entsteht. Bei nicht überdachten Stellplätzen ist eine solche, negative Wirkung nicht zu erwarten, sodass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3. 1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im nordwestlichen Bereich der verfahrensgegenständlichen Fläche verlaufen unterirdische Leitungen mit Schutzbedarf. Um diese nicht zu gefährden, ist die Überbauung dieser mit baulichen Anlagen unzulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Am Sägewerk. Um die Befahrbarkeit und das Rangieren zu vereinfachen, solle diese auf eine Breite von 6,0 m erweitert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch als “Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Darüber hinaus werden an der verbreiterten Straße Pkw-Stellplätze angeordnet. Auf diese Weise kann die Zahl der abgestellten Pkw auf dem Betriebsgelände sowie der hiermit bzw. ausweichenden Verladefahrzeugen verbundenen Rangiermanöver auf dem übrigen Betriebsgelände reduziert werden. Dies leistet ebenfalls einen Beitrag zur Optimierung der Betriebsabläufe. Für die entsprechenden Flächen wird im Bebauungsplan die besondere Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nach derzeitigem Planungsstand soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes versickert werden. Diese Fläche kann aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnittes nicht sinnvoll für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Ferner kann eine hier angeordnete Entwässerungsanlage einen gewissen Beitrag zur Bewässerung der hier geplanten Bepflanzungen beitragen. Insofern bietet sie sich aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche sowie aus ökologischen Gründen für die geplante Nutzung an.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Machbarkeit dieser Konzeption auf der Grundlage einer entsprechenden Fachplanung überprüft. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen werden zeichnerisch als „Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Die Immissionsverträglichkeit der geplanten Betriebserweiterung wurde fachgutachterlich untersucht. (rw bauphysik, 2025) Demnach ist zur Wahrung der vorliegend relevanten Immissionsrichtwerte die Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzmaßnahme entlang der Plangebietsgrenzen erforderlich (vgl. hierzu auch Kapitel 7.3 der vorliegenden Begründung). Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorstehenden Maßnahme werden die hierfür erforderlichen Flächen zeichnerisch als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzt und es wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes" ist eine durchgängige Lärmminderungsmaßnahme (Wall und/ oder Wall) zu errichten. Der Wall muss mindestens eine Höhe von 3,5 m in Bezug auf den festgesetzten unteren Bezugspunkt (vgl. Festsetzung 2.3) aufweisen.*

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)

Für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese sehen insbesondere die Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen vor. Auf diese Weise kann den Vorgaben des Regionalplanes und des Landschaftsplanes Rechnung getragen werden. Darüber hinaus werden Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen und ein bestehender Baum ist in die Grünfläche zu integrieren.

Die Begrünung der wallartigen Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (bzw. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Bezeichnung „A") verfolgt sowohl funktionale als auch gestalterische Ziele. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Sträucher gemäß Pflanzliste A wird die ökologische Wirksamkeit erhöht, die Integration der technischen Anlagen in das Landschaftsbild verbessert und ein Beitrag zur biologischen Vielfalt geleistet. Wesentlich ist auch, dass die Bepflanzung eine schalldämpfende Wirkung

entfaltet. Der festgelegte Pflanzabstand gewährleistet eine gesunde Entwicklung der Gehölze und fördert deren Langlebigkeit.

Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich, da diesen eine hohe Bedeutung als Habitat zukommt. Um dieses Habitat im Rahmen der Planung zu stärken, sind ferner 3 weitere Bäume dieser Art anzupflanzen. Hierdurch kann ein bedeutender Beitrag zum Artenschutz bzw. zur Steigerung der biologischen Vielfalt geleistet werden.

5.1 *Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

5.2 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).*

5.3 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Bezeichnung „A" sind Sträucher gemäß der Pflanzliste A in der darin angegebenen Pflanzqualität anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 2,0 m zueinander zu pflanzen.*

Pflanzliste A: Sträucher *Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/100*	
Deutscher Name	
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder/Roter Holunder	*Sambucus racemosa*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Ackerrose	*Rosa agrestis*
Hundsrose	*Rosa canina*

Tabelle 4: Pflanzliste A

5.4 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Bezeichnung „B" sind mindestens drei Stiel-Eichen (Quercus robur) in der Qualität Hst., 3xv, StU 12-14 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen*

5 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen oder ergeben sich aus der Fachliteratur sowie aus eigens für das Planverfahren beauftragten Fachgutachten.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

   Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Würselen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Haustechnik*

   Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken haben unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI, www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

3. *Erdbebengefährdung*

   Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S". Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. *Verbindliche Artenschutzmaßnahmen*

   Die verbindlichen Artenschutzmaßnahmen ergeben sich aus der vorliegenden Artenschutzprüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert. Deren Umsetzung ist vertraglich zu sichern.

   <u>Ersatzquartiere für Fledermäuse</u>

   Der Verlust potenzieller Zwischenquartiere für Fledermäuse ist durch die Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen zu kompensieren. Dies muss zwingend vor der Baufeldfreimachung erfolgen. Geeignete Standorte für die Anbringung sind die bestehenden Hallen des angrenzenden Sägewerkes sowie benachbarte Wohngebäude.

   <u>Kompensation des Steinkauz-Nahrungshabitats</u>

   Aufgrund des Verlustes eines Steinkauznahrungshabitates ist eine gezielte Schaffung von Ersatzlebensräumen notwendig. Die Maßnahme muss die Entwicklung kurzrasiger, strukturreicher Offenlandflächen mit insektenreicher Vegetation – z. B. durch extensive Beweidung oder Mahd – umfassen. Die Einbindung von Streuobststrukturen mit Höhlenangebot ist möglich. Innerhalb der Ersatzflächen sind mindestens drei Holz- und Steinhaufen als Rückzugsräume und Ansitzwarten für den Steinkauz anzulegen.

   <u>Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden</u>

   Bei Neubauten oder grundlegenden Sanierungen sind großflächige, transparente oder spiegelnde Glasfassaden – insbesondere ab einer Einzelscheibengröße von ca. 5 m² oder bei Übereckverglasungen – möglichst zu vermeiden. Falls der Einsatz solcher Glasflächen unvermeidbar ist, sind Schutzmaßnahmen (z. B. außenliegende Vogelschutzfolien, strukturierte Bedruckung) vorzusehen, um Vogelschlag effektiv zu verhindern. Vollständig zusammenhängende Glasflächen über 20 m² gelten als grundsätzlich unzulässig.

   <u>Reduzierung lichtbedingter Störungen nachtaktiver Arten</u>

   Zum Schutz nachtaktiver Tiere sind Außenbeleuchtungen nur zulässig, wenn sie nach unten ausgerichtet sind und geschlossene, staubdichte Lampenkörper verwendet werden. Beleuchtungen, die nach oben oder horizontal abstrahlen, sind in den Geltungsbereichen dieses Bebauungsplanes unzulässig. Es sind lediglich Leuchtmittel zulässig, die über eine Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. einen maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% verfügen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Gewerbegebiet GE (80% Versiegelung)	7.420	-	-
davon versiegelte Fläche (80%)	-	5.936	5.936
davon unversiegelte Flächen	-	1.484	-
Straßenverkehrsfläche	158	-	158
Parkfläche	353	-	353
Private Grünfläche	3.299	-	-
Summe	**11.230**	-	**35.413**

Tabelle 5: Plandaten

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden fachgutachterlich untersucht (D. Liebert, 2025). Der Fachgutachter kommt zum Ergebnis, dass im Zuge der geplanten Betriebserweiterung potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Steinkäuze verloren gehen, die durch gezielte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Für Fledermäuse werden vor der Rodung fünf Ersatzquartiere, z. B. Fledermauskästen, in strukturreichen Bereichen installiert. Der Verlust von Steinkauz-Nahrungshabitaten wird durch die Umwandlung von intensiv genutzter Mähwiesen in extensives Grünland mit Streuobst ersetzt. Die Ersatzflächen werden mit Holz- und Steinhaufen ergänzt, extensiv bewirtschaftet und vogelsicher gestaltet. Da sich die Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes befinden und insofern nicht durch textliche Festsetzungen abgesichert werden, ist die Durchführung der Maßnahmen vertraglich zwischen der Stadt Würselen und dem Flächeneigentümer zu sichern.

Darüber hinaus sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5 der vorliegenden Begründung). Eine abschließende Regelung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens, beispielsweise im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag werden großflächige Glasfassaden auf ein Minimum reduziert und unvermeidbare Glasflächen mit Vogelschutzmaßnahmen versehen

- Lichtbelastungen für nachtaktive Tiere werden durch den Einsatz insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel, gerichteter Beleuchtung und Begrenzung der Beleuchtungsdauer minimiert
- Zusätzlich wird das Plangebiet mit einem umlaufenden begrünten Wall aus autochthonen, überwiegend beerentragenden Gehölzen ökologisch aufgewertet

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Schluss, dass durch die geplanten Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden kann und somit erhebliche Beeinträchtigungen der betroffenen Arten ausgeschlossen sind.

7.3 Immissionsschutz

Die Immissionsverträglichkeit der geplanten Betriebserweiterung wurde fachgutachterlich untersucht. (rw bauphysik, 2025)

Im Rahmen der Untersuchungen wurden zunächst die örtlichen Verhältnisse und Immissionsorte bestimmt. Demnach befinden sich im Umfeld des verfahrensgegenständlichen Betriebs unterschiedliche Wohngebäude. Deren Schutzanspruch wurde überwiegend aus bestehenden Bebauungsplänen abgeleitet. Es ergeben sich die nachfolgenden Immissionsorte:

Immissionsorte und Schutzanspruch gemäß Geräuschimmissionsprognose	
Immissionsort	Schutzanspruch
Flußweg 26	MI
Flußweg 15	WA
Salmanusstraße 62	WA
Salmanusstraße 45	MI
Dommerswinkel 16	MI
Am Sägewerk 7	MI

Tabelle 5: Immissionsorte und Schutzanspruch gemäß Geräuschimmissionsprognose

Im Hinblick auf die Betriebserweiterung wurden, eine Verladehalle, zwei Trockenkammern, ein Biomasse-Heizsystem berücksichtigt. Diese sollen von einer Lärmschutzmaßnahme aus deinem Wall und einer Wand umfasst werden. Im Nordosten des Plangebietes und außerhalb der Lärmschutzmaßnahme gelegenen wurden 26 Stellplätze berücksichtigt.

Der optimierte Betriebsablauf umfasst einen Zweischichtbetrieb von 6 bis 22 Uhr, wobei die Mitarbeiter zwischen 6 bis 22 Uhr aus Richtung Osten an- und abfahren. Für den Wareneingang werden pro Tag 2 Lkw und 100 Elektrostaplerfahrten erwartet, für den Warenausgang ca. 8 Lkw. Aus dem Bestandsgelände werden für den internen Verkehr 20 Staplerfahrten und 2 Lkw-Fahrten erwartet. Zur Befüllung und Entleerung der zwei Trockenkammern wird von 6 h Staplereinsatz ausgegangen. Das Heizsystems wird tags und nachts betrieben. Das Brennstoffmaterial wird nur tags mittels Radlader verladen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Maßgaben werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit um mindestens 10 dB unterschritten. Die übrigen Beurteilungskriterien der TA-Lärm (Maximalpegel, tieffrequente Geräuschimmissionen und Anlagenzielverkehr) erweisen sich als unkritisch.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Würselen am ..... den Bebauungsplan Nr. 231 als Satzung beschlossen hat.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BMWSB. (2024). bmwsd.bund.de. Von https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/06/holzbauinitiative_kurzmeldung.html abgerufen
- D. Liebert. (2025). Nachverdichtung Peter Willems Straße 52382 Niederzier - Artenschutzrechtliche Prüfung. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Gebr. Eigelshoven. (2024). Unternehmen - Holz Eigelshoven. Würselen: Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG. Abgerufen am 16. Juli 2024 von https://www.holz-eigelshoven.de/de/unternehmen.html
- Land NRW. (2024). TIM-online 2.0. Abgerufen am 16. Oktober 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUV NRW. (2024). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MUNV NRW. (2023 b). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- rw bauphysik. (24. Februar 2025). Geräuschkontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung. Schwäbisch Hall: rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG.
- rw bauphysik. (08. April 2025a). Schalltechnische EInschätzung zu geplanten Entwicklungen der Gebr. Eigelshoven GmbH & Co. KG in 52146 Würselen. Schwäbisch Hall: rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG.