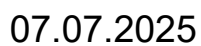




'Fronhofstraße, Neusener Straße' (Kronenhöfe)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
2. Verfahrensablauf.....	1
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4. Berücksichtigung der Stellungnahmen	5
4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	5
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	6
4.3 Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	7
4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	9
5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9

1. Anlass und Ziel der Planung

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. 3,5 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 wurde ein Angebotsbebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs aufgestellt.

Das Plangebiet 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 und ist durch die industrielle Vornutzung mit einer nahezu vollständigen Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet.

Planungsrechtlich ist das Gebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen als Gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem Parallelverfahren wird im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend Wohnbaufläche und entlang der Neusener Straße gemischte Baufläche dargestellt.

2. Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|---|
| 22.02.2024 | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität |
| 01.03.2024 | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 Jahrgang 2024 |
| 11.03.2024 –
12.04.2024 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB |
| 14.03.2024 | Öffentliche Anhörung der Bürgerinnen und Bürger |
| 20.03.2025 | Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität |
| 28.03.2025 | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 Jahrgang 2025 |
| 01.04.2025 | Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger |
| 07.04.2025 –
16.05.2025 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB |
| 24.06.2025 | Empfehlung zum Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität |
| 03.07.2025 | Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Würselen |

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 235 'Fronhofstraße, Neusener Straße' wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 235 beschreibt und bewertet die Ergebnisse der Umweltprüfung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst. Der Prognose-Planfall betrachtet die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Aufgrund der Überplanung einer nahezu vollständig versiegelten Gewerbefläche überwiegen die positiven Auswirkungen bei fast allen Schutzgütern.

Schutzgut	Bestandsbewertung: ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit	Prognose-Planfall: Wirkintensität	Auswirkungen der Planung
Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	Die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch, seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung wird in der vorliegenden Planung als hoch bewertet. Im Plangebiet liegen hohe Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm von der Neusener Straße vor. Bis zur Stilllegung der Großbäckerei gab es Belastungen durch betriebsbedingte Emissionen.	Insgesamt werden die Folgen der Planung für das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung als geringfügig betrachtet. Durch das Vorhaben erhöhen sich die vorhandenen hohen Lärmbelastungen im Umfeld geringfügig. Im Plangebiet wirken die Lärmbelastungen durch den internen Straßenverkehr ein; dies beschränkt sich jedoch vor allem auf deren Nahbereich. Die negativen Folgen können durch Vermeidungsmaßnahmen (bspw. passiver Schallschutz, Eigenabschirmung, schallabsorbierende Fassaden) abgemildert werden.	Geringfügig
Fläche	Empfindlichkeit: hoch Insgesamt weist das Plangebiet derzeit keine bzw. nur eine sehr geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Fläche auf, da rund 95 % der Fläche des Plangebietes nahezu vollständig versiegelt ist.	Wirkintensität: gering Das geplante Vorhaben hat keine negativen Folgen für das Schutzgut Fläche, da das Plangebiet bisher nahezu vollständig versiegelt war und seit den Abrissarbeiten im Jahr 2023 brach liegt. Vielmehr stellen die Wiedernutzung einer Industriebrache sowie die damit einhergehenden Entsiegelungsmaßnahmen eine Verbesserung für das Schutzgut Fläche dar.	positiv
Boden	Empfindlichkeit: keine / sehr gering Aufgrund der großflächigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Böden mehr vorhanden bzw. die natürlichen Bodenfunktionen sehr stark beeinträchtigt sind. Das Plangebiet weist daher keine Empfindlichkeit für das Schutzgut Boden auf.	Verbesserung Insgesamt werden keine negativen Folgen der Planung auf das Schutzgut Boden erwartet – vielmehr wird sich das Vorhaben positiv auswirken. Bodenfunktionen werden teilweise wiederhergestellt und stoffliche Belastungen entsorgt.	positiv
	Empfindlichkeit: keine	Verbesserung	

Schutzgut	Bestandsbewertung: ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit	Prognose-Planfall: Wirkintensität	Auswirkungen der Planung
Wasser	Insgesamt weist das Plangebiet eine mäßige Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser auf. Aufgrund der bisher nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes können bei Starkregenereignissen in Teilbereichen Überflutungshöhen von bis zu 1 m auftreten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung, sodass keine Hochwassergefährdung besteht. Die Grundwasserflurabstände betragen über 12,5 m.	Insgesamt ist eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser anzunehmen. Durch den geringeren Versiegelungsgrad sowie Füllkörperrigolen unterhalb der Spielhöfe kann künftig das Niederschlagswasser versickern. Sie beugen Überflutungen bei Starkregenereignissen vor.	positiv
Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt auf. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Plangebiet nur einen sehr geringen ökologischen Wert. Von den insgesamt 26 Bäumen sind nur 16 Bäume gem. Baumschutzsatzung geschützt, wovon wiederum nur neun Bäume aufgrund der Standortbedingungen als erhaltenswert eingestuft wurden. Im Zuge eines artenschutzrechtlichen Gutachtens konnten keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden.	Insgesamt sind keine negativen Folgen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt zu erwarten. Im Vergleich zur Ausgangssituation verbessert sich die Situation für die Schutzgüter. Durch die Anlage von Gärten, Grünflächen und Bäumen erfolgt eine Aufwertung des bisher nahezu vollständig versiegelten Plangebietes und es bilden sich neue Habitats. Im Vorfeld der Abrissmaßnahmen wurden bereits alternative Lebensstätten für Fledermäuse geschaffen.	positiv
Landschaft	Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit, der vom LANUV eine mittlere Bedeutung zugewiesen wird. Aufgrund der bisher gewerblichen Nutzung besitzt das Plangebiet keine Erholungseignung. Insgesamt weist das Plangebiet daher nur eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Landschaft auf.	Statt der bisher großvolumigen Bebauung werden die geplante kleinteilige Gliederung und die neuen Hofsituationen zukünftig den dörflichen Charakter von Linden-Neusen aufgreifen. Mit der Anlage eines begrünten Quartiersplatzes und begrünter Spielhöfe werden neue Erholungsangebote geschaffen. Die durch Neubebauung neu geschaffenen Raumkanten entlang der Neuser Straße und Fronhofstraße sorgen für eine städtebauliche Gestaltung des Straßenraums. Im Vergleich zur Ausgangssituation wird das Schutzgut Landschaft aufgewertet .	positiv
Klima	Insgesamt weist das Schutzgut Klima eine geringe Empfindlichkeit auf. Die Fläche des Plangebietes war bisher nahezu vollständig versiegelt und bebaut und wurde gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV dem dichten Gewerbe- und	Durch die Nutzungsänderung und die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden sich die Auswirkungen auf das Lokalklima verbessern . Die Maßnahmen dienen auch dem globalen Klimaschutz.	positiv

Schutzgut	Bestandsbewertung: ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit	Prognose-Planfall: Wirkintensität	Auswirkungen der Planung
Luft	Industrieklimatop zugeordnet. Sie übernimmt für den angrenzenden Siedlungsbereich keine Ausgleichsfunktion.		
	Empfindlichkeit: gering	Verbesserung	
	Insgesamt weist das Schutzgut Luft eine geringe Empfindlichkeit auf. Es herrschen günstige Luftaustauschbedingungen. Relevante Beeinträchtigungen wurden bisher durch Liefer- und Beschäftigtenverkehr sowie die Produktionsvorgänge verursacht. Heutige Emissionsquelle ist der Verkehr auf den umliegenden Straßen.	Aufgrund der guten Luftaustauschbedingungen wird die Erhöhung des lufthygienischen Belastungsniveaus in der Neusener Straße durch die künftig überwiegend geschlossene Straßenrandbebauung als geringfügig bewertet. Die Umwandlung des Plangebietes von Gewerbe zu Wohnen ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen und dem Entfall der produktionsbedingten Emissionen verbunden, sodass insgesamt eine Verbesserung der Luftqualität zu erwarten ist.	positiv
Kultur- und sonstige Sachgüter	Empfindlichkeit: gering	Verbesserung	
	Im Plangebiet befinden sich ein Baudenkmal sowie eine denkmalwerte Villa. Die ehemaligen Fabrikanlagen stellen Sachgüter von geringem Wert dar. Die Bedeutung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird aufgrund der Baufälligkeit und schlechten Erhaltungszustands als mittel bewertet.	Die Folgen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als sehr gering eingestuft, da der Bebauungsplan das Baudenkmal und die Villa mit seinen Baugrenzen und Festsetzungen berücksichtigt.	nicht relevant
	Empfindlichkeit: mittel	Wirkintensität: sehr gering	

Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 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.

Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage des Verfahrens 'Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen' (FROELICH & SPORBECK 1991) und ist im Detail dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (BKR AACHEN 2024) zu entnehmen. Der ökologische Bestand ist demnach mit insgesamt 19.308 Wertpunkten zu bemessen. Dem steht die Bewertung der Planung mit 96.209 Wertpunkten entgegen, was einem planerischen Überschuss von 76.901 Wertpunkten entspricht. Ein externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung der Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentlichen Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Verkehrssituation im umgebenden Straßennetz und Erschließung

- Bereits heute besteht eine hohe Verkehrsbelastung in der Umgebung. Mit dem Zuzug neuer Bewohner*innen wird sich die Situation verschärfen.
→ Die Verkehrsuntersuchung weist auch mit dem vorhabenbedingten Neuverkehr gute Qualitätsstufen A und B für die nächstgelegenen Knotenpunkte auf, so dass die Befürchtungen nicht geteilt werden. Im Vergleich zur Ausgangssituation mit einem hohen LKW-Anteil auch in den Nachtzeiten sowie einer hohen Belastung zum Schichtwechsel wird eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsströme weniger Spitzenbelastungen erzeugen.
- Es werden Maßnahmen zur Verkehrssicherheit der Fronhofstraße vorgeschlagen.
→ Diese können nicht im Rahmen eines Bebauungsplans gelöst werden. Die Anregungen werden jedoch unabhängig vom Verfahren von der Verwaltung geprüft und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert.
- Es soll eine Zufahrt von der Neusener Straße angelegt werden, um die Fronhofstraße nicht übermäßig zu belasten.
→ Eine Zufahrt von der Landesstraße wird von Straßen.NRW abgelehnt, um den Verkehrsfluss durch Rückstaus nicht zu behindern.
- Anregungen zum ÖPNV mit neuen Buslinien, Taktverdichtung und Haltestellen.
→ Änderungen zum ÖPNV können nicht im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden.

Stellplätze

- Stellplatzschlüssel für Einfamilienhäuser von 1,2 wird nicht ausreichen und zu erhöhtem Parkdruck in der Umgebung führen.
→ Der Stellplatzschlüssel wird auf 1,5 erhöht.
- Es werden Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung vorgeschlagen.
→ Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in einem Bauleitplan nicht regelbar.

Umwelt

- Schutz des vorhandenen Baumbestands.
→ Im Plangebiet werden nur die 4 Linden zum Erhalt festgesetzt. Für 12 weitere Bäume, die zum Teil in einem schlechten Erhaltungszustand sind, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen. Hierfür werden 12 neue standortgerechte Bäume im Straßenraum des Plangebietes gepflanzt, sodass die Anforderungen der Baumschutzsatzung erfüllt werden. Einzelne Bäume können z. B. im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Süden in die spätere Freianlagenplanung integriert werden.
- Denkmalschutz für die Franzosenlinden
→ Die Unterschutzstellung der Bäume als Naturdenkmal erfolgt nicht über einen Bebauungsplan. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

- Hohe Begrünung des Wohngebiets.
→ Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Überbauung der Grundstücke, zur Dachbegrünung, zur Gestaltung der Vorgärten sowie zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wird ein hoher Grünanteil im Wohngebiet erzielt.
- Entwicklung des Neubaugebiets als Schwammstadt und Berücksichtigung von Starkregen.
→ Das Entwässerungskonzept sieht Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers vor, das bisher von der nahezu vollversiegelten Fläche in den Mischwasserkanal geleitet wurde.
- Ladestationen für die E-Mobilität, Nutzung der Autoakkus als virtuelle Kraftwerke und Speicher sowie andere Speicherformen im Rahmen der Energiewende.
→ In den Tiefgaragen wird entsprechend der Regelungen des Bauordnungsrechtes eine elektronische Infrastruktur vorgesehen. Weitergehende Maßnahmen sind über den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Öffentlicher Raum

- Das baufällige Baudenkmal an der Neusener Straße 5 soll abgerissen werden.
→ Der Antrag zur Aufhebung des Denkmalschutzes für das Gebäude wurde bereits gestellt, jedoch vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) abgelehnt.
- Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raums.
→ Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in einem Bauleitplan nicht regelbar, können jedoch unabhängig vom Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt aufgegriffen werden.
- Es sollen Spielplätze für Kinder und Angebote für Jugendliche geplant werden.
→ Mit den 3 Spielhöfen und dem Quartiersplatz werden wohnungsnah Angebote geschaffen. Außerdem wird mit der Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes an der Brahmsstraße ein attraktiver Spiel- und Aufenthaltsplatz für alle Altersklassen entstehen. Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit folgenden wesentlichen Anregungen und Hinweisen eingegangen:

- Eine Zufahrt von der Landesstraße wird von Straßen.NRW abgelehnt, um den Verkehrsfluss durch Rückstaus nicht zu behindern. Für die Ausfahrt ist ein ausreichend großes Sichtdreieck freizuhalten.
→ Die Zufahrt zur Neusener Straße wird als Platz gestaltet, so dass die Vorgaben erfüllt sind.
- Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Vorhaben über dem auf Stein-, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ und über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Mariathal“ liegt.
→ Mit dem Bergbautreibenden EBV wurden mögliche Auflagen bzgl. des Bauvorhabens abgestimmt. Es werden keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden aufgrund des ehemaligen Steinkohlenabbaus verlangt.

- Der NABU regt an, auf begrünte Flachdächer Wert zu legen. Er fordert einen Anschluss an die Fernwärme von Weisweiler oder ein Blockkraftwerk im Sinne der Bekämpfung der Klimaerwärmung.
→ Die Begrünung der Flachdächer ist festgesetzt. Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt klimaneutral über Luft-Wärme-Pumpen und Photovoltaikanlagen; damit ist der Anregung im Grundsatz entsprochen.
- Der Antrag auf Rückbau des Baudenkmals wird von der Denkmalschutzbehörde abgelehnt.
→ Das Baudenkmal wird nachrichtlich übernommen und mit Baugrenzen umfasst.
- Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Die Untere Wasserbehörde fordert ein Entwässerungskonzept mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung.
→ Das Entwässerungssystem mit der Trennung von Schmutzwasser und der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Würselen abgestimmt. Es ist zur Offenlage beigefügt.
- Die Untere Immissionsschutzbehörde fordert den Nachweis des Schallschutzes.
→ Der Offenlage wurde ein Schallschutzgutachten beigefügt. An den Fassaden zur Neuseener Straße sind Schallschutz-Maßnahmen zur Minderung der Reflexionen festgesetzt.
- Die Stabstelle 64 – Mobilität und Klimaschutz fordert, dass im Bebauungsplan klimarelevante Maßnahmen (Begrünung, Entwässerung, Energie, ...) zu berücksichtigen sind.
→ Der Bebauungsplan enthält mehrere Festsetzungen, die dem Klimaschutz sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dazu zählen Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Entsiegelungen, Versickerungsflächen, Dachbegrünungen, Pflanzmaßnahmen u.a.m.

4.3 Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurden folgende wesentlichen Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Verkehrssituation im umgebenden Straßennetz und Erschließung

- Bereits heute besteht eine hohe Verkehrsbelastung in der Umgebung. Mit dem Zuzug neuer Bewohner*innen wird sich die Situation verschärfen mit einer Steigerung der Anliegerverkehre in der Fronhofstraße um 140 %.
→ Bei einer Verkehrszählung im Mai 2023 wurden alle Kfz-Fahrten im angrenzenden Straßennetz erhoben und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu Spitzenzeiten bewertet. Dabei wurden nicht nur die Anliegerfahrten, sondern auch der Durchgangsverkehr berücksichtigt. Die darauf basierenden Hochrechnungen für die zukünftige Belastung erfolgten nach anerkannten Berechnungsmethoden.
- Es wird auf die kritische Verkehrssituation in der Fronhofstraße und die Konfliktsituation vor der Kita hingewiesen sowie die versetzte Ein- und Ausfahrt gegenüber der Mozartstraße kritisiert.
→ Der Stadt Würselen ist die kritische Verkehrssituation bekannt. Aus diesem Grund erarbeitet die Verwaltung eine Umgestaltung der Straße, die den Bürgerinnen und Bürgern am 27.05. in Linden-Neusen vorgestellt wurde. Ziel ist die Verkehrssicherheit zu Fuß, mit dem Rad und Pkw.

Stellplätze

- Es wird ein erhöhter Parkdruck in der Umgebung befürchtet.
→ In den Kronenhöfen sind insgesamt 239 Stellplätze für die Bewohner*innen und Besucher*innen vorgesehen, wobei für die Mehrfamilienhäuser ein Stellplatzschlüssel mit 1 Pkw/Wohnung und für die Einfamilienhäuser im Mittel 1,5 Pkw angesetzt sind. Mit dem Verbot von Garagen wird einer Zweckentfremdung als Abstellraum oder Werkstatt statt Stellplatz vorgebeugt.

Umwelt

- Es wird ein Schutz der Franzosenlinden während der Bauphase gefordert.
→ Bäume sind gemäß den Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) per se in der Bauphase zu schützen, wobei nicht nur der Stamm, sondern ausdrücklich der Kronenbereich mit zu beachten ist.
- Es werden Ladestationen für die E-Mobilität, Nutzung der Autoakkus als virtuelle Kraftwerke und Speicher sowie andere Speicherformen im Rahmen der Energiewende und Verlegung der Trafos angeregt.
→ In den Tiefgaragen wird entsprechend der Regelungen des Bauordnungsrechtes eine elektronische Infrastruktur vorgesehen. Die Trafostandorte sind mit dem Versorger abgestimmt; mit der Lage an den Häusern soll eine Sichtbarriere auf den Quartiersplatz vermieden werden. Weitergehende Maßnahmen sind über den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Spielplätze

- Es wird kritisiert, dass die Spielfläche im Außenbereich hinter der Kita zu klein sei, auch wenn sie den gesetzlichen Anforderungen genüge.
→ Der Bebauungsplan bereitet den planungsrechtlichen Rahmen vor, legt aber nicht die finale Größe und Gestaltung der Freifläche fest. Dies erfolgt über einen Hochbauentwurf im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Wünschen des künftigen Betreibers.
- Es sollen Spielplätze für Kinder und Angebote für Jugendliche geplant werden.
→ Mit den 3 Spielhöfen und dem Quartiersplatz werden wohnungsnahe Angebote geschaffen. Außerdem wird mit der Aufwertung des nahegelegenen Spielplatzes an der Brahmsstraße ein attraktiver Spiel- und Aufenthaltsplatz für alle Altersklassen entstehen. Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebunden.

Sonstiges

- Rückfragen zum Inhalt des Städtebaulichen Vertrags und Forderung, diesen zu veröffentlichen.
→ Der Städtebauliche Vertrag wird gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Würselen und dem Investor abgeschlossen. Der Vertrag wird die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Bau und Herrichtung der Straßen und Grünflächen) und die Übernahme der dadurch entstehenden Kosten regeln. Dazu gehört auch die Umgestaltung des Spielplatzes Brahmsstraße. Der Vertrag wird vom Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität beschlossen und muss unterschrieben sein, bevor der Stadtrat den Bebauungsplan als Satzung beschließt. Der Vertrag ist nicht öffentlich.

- Es werden barrierefreie Mehrfamilienhäuser gefordert.
→ Die Mehrfamilienhäuser müssen gem. BauO NRW einen barrierefreien Zugang haben, alles Weitere obliegt der späteren Hochbauplanung.
- Es sollen öffentlich nutzbare Räume z. B. für Schulen, Vereine geschaffen werden.
→ Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung öffentlicher Räume in den Mehrfamilienhäusern, er kann sie aber nicht verbindlich festlegen. Dies gilt auch für den Städtebaulichen Vertrag.

4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit folgenden wesentlichen Anregungen und Hinweisen eingegangen:

- Die ASEAG bittet um eine enge Abstimmung zur Lage und Gestaltung der Bushaltestelle Mozartstraße und weist auf ausreichende Straßenbreiten hin.
→ Die weiteren Maßnahmen zur Umgestaltung der Fronhofstraße und der Verlegung der Haltestelle Mozartstraße werden frühzeitig mit der ASEAG abgestimmt.
- Seitens der StädteRegion Aachen werden detaillierte Unterlagen und Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gefordert.
→ Die Entwässerung wurde im Nachgang zur Offenlage mit der Behörde abgestimmt und der Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis nachgereicht. Die Behörde bestätigt, dass mit diesen Unterlagen eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen ist.
- Der LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland kritisiert, dass ein Abbruch des Denkmals Neusener Straße 5 durch den Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen wird und der Umweltbericht Aussagen zur Erhaltensfähigkeit des Denkmals trifft. Entsprechende Bewertungen seien denkmalrechtlichen Verfahren vorbehalten. Desweiteren werden die Bewertungen des Baudenkmals nicht geteilt.
→ § 7 DSchG regelt, dass die Erhaltung von Baudenkmalern im Rahmen des Zumutbaren zu sehen ist. Die überschlägige Ermittlung der Wirtschaftlichkeit im Abgleich des erforderlichen Sanierungsaufwands gegenüber den potenziellen Mieteinnahmen zeigt, dass erst nach 54 Jahren der Aufwand wirtschaftlich ausgeglichen ist. In der Regel gelten 20 Jahre als wirtschaftlich vertretbar, so dass die Zumutbarkeitsschwelle deutlich überschritten ist. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung und gem. § 3 DSchG angemessen zu berücksichtigen und mit anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Die Erhaltensfähigkeit des Baudenkmals und insofern die Zumutbarkeit zum Erhalt ist daher als Belang des DSchG im Umweltbericht betrachtet. Der gewünschten Änderung zur Bewertung wird nicht gefolgt.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 verbleibt eine nahezu vollversiegelte Industriebrache mit der Möglichkeit, einen neuen Gewerbebetrieb anzusiedeln.

Anfragen für eine gewerbliche Folgenutzung lagen bisher nicht vor.

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

Im Zuge des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gab es folgende Varianten:

- Zur Vermeidung von Rückstaus auf der klassifizierten Landesstraße L 123 ist nur eine Ausfahrt zur Neusener Straße und keine Zufahrt ins Plangebiet vorgesehen.
- Aufgrund der kritischen Anbindung an eine klassifizierte Landesstraße sind alle Tiefgaragenzufahrten in das Plangebiet gelegt.
- Zur besseren Schallabschirmung des Innenbereichs wurde parallel zur Neusener Straße eine geschlossene Gebäudekante gewählt.
- Mit Ausnahme der Bebauung an der Neusener Straße werden alle Gebäude nicht mit Satteldächern, sondern als begrünte Flachdächer mit Retentionsvolumen zur Anpassung des Wohngebiets an den Klimawandel gestaltet.
- Der geplante Rückbau des baufälligen Baudenkmals und damit die Möglichkeit zur Erweiterung des schmalen Bürgersteigs wird aus Denkmalschutzgründen zurückgestellt.
- Die als Ankernutzung für einen sozialen Treffpunkt am Quartiersplatz verortete Kita wird für eine bessere Erreichbarkeit mit dem PKW an die Fronhofstraße verlegt.
- Die ursprünglich geplante 3-geschossige Bebauung der Mehrfamilienhäuser an der Fronhofstraße wird zur Vermeidung einer zu hohen Dichte auf eine 2-geschossige Bebauung reduziert.
- Um mehr Angebote für Familien zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren, wird ein höherer Anteil an Einfamilienhäusern geplant.
- Mit der verringerten Anzahl von Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch der Anteil der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau reduziert, um eine ausgewogene soziale Mischung in den Mehrfamilienhäusern zu sichern.
- Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser werden gebündelt angelegt. Dadurch entstehen anderweitig nutzbare Vorgärten und die Spielhöfe werden nicht durch Zufahrten unterbrochen.
- Mit der Anlage von Sammelstellen für Abfallbehälter an der Erschließungsstraße kann auf eine Wendeschleife für Müllfahrzeuge verzichtet werden und die Spielhöfe können erweitert werden.
- Statt der Anlage eines kleinen Spielplatzes im Plangebiet wird der vorhandene und derzeit wenig attraktive Spielplatz an der Brahmsstraße aufgewertet.

Würselen, 07. Juli 2025