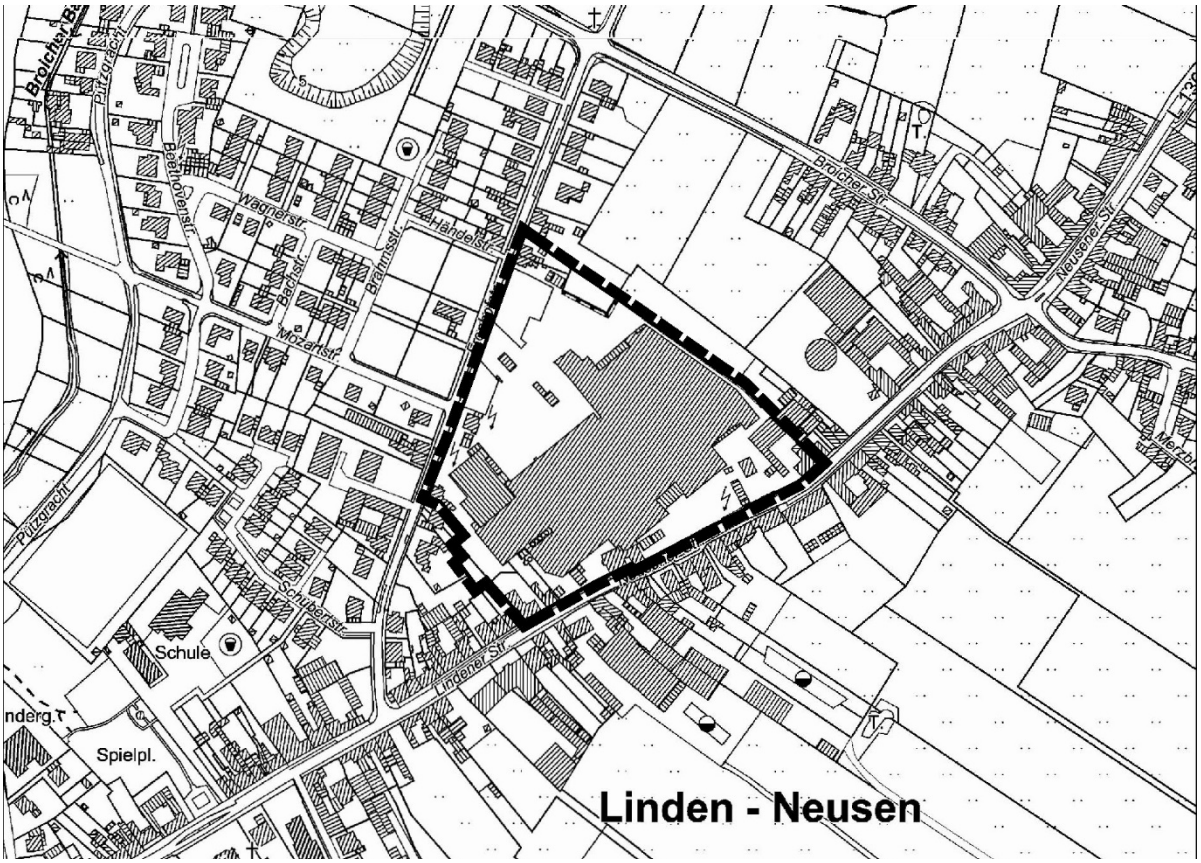
STADT WÜRSELEN

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



07.07.2025

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 1

2. Verfahrensablauf 1

3. Berücksichtigung der Umweltbelange 2

4. Berücksichtigung der Stellungnahmen 4

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 4

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 5

4.3 Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 6

4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 6

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 6

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 werden.

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 (FNP) 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.

Der Geltungsbereich der 19. FNP-Änderung greift die bisherige Darstellung des FNP mit geraden Abgrenzungen auf und ist auf dieser Maßstabsebene nicht parzellenscharf. Er weicht daher mit einer Fläche von 35.512 m² geringfügig von der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 235 ab, der 34.563 m² umfasst.

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 Feststellungsbeschluss durch den AUSM
03.07.2025	Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Würselen

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans 'Fronhofstraße, Neusener Straße' wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschreibt und bewertet die Ergebnisse der Umweltprüfung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst. Der Prognose-Planfall betrachtet die Darstellungen im FNP 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. Daher ist auch keine Kompensation des Eingriffs durch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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) abgemildert werden.	**Geringfügig**
	Empfindlichkeit: hoch	Wirkintensität: gering	
Fläche	Insgesamt weist der Änderungsbereich derzeit **keine bzw. nur eine sehr geringe Empfindlichkeit** für das Schutzgut Fläche auf, da rund 95 % der Fläche des Änderungsbereiches nahezu vollständig versiegelt ist.	Das geplante Vorhaben hat keine negativen Folgen für das Schutzgut Fläche, da der Änderungsbereich 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**
	Empfindlichkeit: keine / sehr gering	Verbesserung	
Boden	Aufgrund der großflächigen Versiegelung innerhalb des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Böden mehr vorhanden bzw. die natürlichen Bodenfunktionen sehr stark beeinträchtigt sind. Der Änderungsbereich weist daher **keine Empfindlichkeit** für das Schutzgut Boden auf.	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 der Änderungsbereich eine **mäßige Empfindlichkeit** für das Schutzgut Wasser auf. Aufgrund der bisher nahezu vollständigen Versiegelung des Änderungsbereiches können bei Starkregenereignissen in Teilbereichen Überflutungshöhen von bis zu 1 m auftreten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich 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 einer Wohnbaufläche kann künftig ein Teil des Niederschlagswassers versickern.	**positiv**
	Empfindlichkeit: mittel	Verbesserung	
Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	Insgesamt weist der Änderungsbereich eine **geringe Empfindlichkeit** für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt auf. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches und es bilden sich neue Habitate. Im Vorfeld der Abrissmaßnahmen wurden bereits alternative Lebensstätten für Fledermäuse geschaffen.	**positiv**
	Empfindlichkeit: gering	Verbesserung	
Landschaft	Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit, der vom LANUV eine mittlere Bedeutung zugewiesen wird. Aufgrund der bisher gewerblichen Nutzung besitzt der Änderungsbereich keine Erholungseignung. Insgesamt weist der Änderungsbereich daher nur eine **geringe Empfindlichkeit** für das Schutzgut Landschaft auf.	Statt der bisher großvolumigen Bebauung kann eine kleinteiligere Gliederung zukünftig den dörflichen Charakter von Linden-Neusen aufgreifen. In einem neuen Wohngebiet können Erholungsangebote geschaffen werden. Neue Raumkanten entlang der Neusener Straße und Fronhofstraße können den Straßenraum neugestalten. Im Vergleich zur Ausgangssituation wird das Schutzgut Landschaft **aufgewertet**.	**positiv**
	Empfindlichkeit: gering	Verbesserung	
Klima	Insgesamt weist das Schutzgut Klima eine **geringe** Empfindlichkeit auf. Die Fläche des Änderungsbereiches war bisher nahezu vollständig versiegelt und bebaut und wurde gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV dem dichten Gewerbe- und Industrieklimatop zugeordnet. Sie	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
	übernimmt für den angrenzenden Siedlungsbereich keine Ausgleichsfunktion.		
	Empfindlichkeit: gering	Verbesserung	
Luft	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.	Die Umwandlung des Änderungsbereiches 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**
	Empfindlichkeit: gering	Verbesserung	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Änderungsbereich 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 auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens das Baudenkmal und die Villa mit seinen Baugrenzen und Festsetzungen berücksichtigt werden.	**nicht relevant**
	Empfindlichkeit: mittel	Wirkintensität: sehr gering	

4. Berücksichtigung der Stellungnahmen

Da die 19. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 erfolgte, sind im Sinne der Abschichtung nachfolgend nur die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten wesentlichen Anregungen und Hinweise mit Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung aufgeführt.

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.

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:

- 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 fordert einen Anschluss an die Fernwärme von Weisweiler oder ein Blockkraftwerk im Sinne der Bekämpfung der Klimaerwärmung.
  → Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist aufgrund der Entfernung zur vorhandenen Haupttrasse nicht wirtschaftlich abzubilden. Die Energie- und Wärmeversorgung wird innerhalb des Plangebiets klimaneutral über Luft-Wärme-Pumpen und Photovoltaikanlagen erfolgen; damit ist der Anregung im Grundsatz entsprochen.
- Die StädteRegion weist auf nicht übereinstimmende Grenzen zu den Daten im GeoPortal hin.
  → Die Darstellung des Landschaftsplanes im Geoportal hat den Stand der 3. Änderung von März 2005. Seitdem haben sich in Teilbereichen Abgrenzungen im Landschaftsplan geändert, z. B. durch die Neuaufstellung des FNP der Stadt Würselen 2012 oder im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. Diese Änderungen wurden im Geoportal nicht aktualisiert.
- Die StädteRegion weist auf die neue Überarbeitung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Regionalplans hin, in dem Linden-Neusen als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist.
  → Zum Vorentwurf der 19. Änderung lag der Vorabzug der neuen Entwurfsplanung noch nicht öffentlich vor. Dies ist in der Begründung zur Offenlage aktualisiert.
- Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage legt die Bezirksregierung Köln dar, dass eine Änderung des FNP von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.
  → Mit der im Oktober 2024 durchgeführten 2. Offenlage des Regionalplans wurde die Anregung der Stadt Würselen, den Ortsteil als ASB festzulegen, übernommen. Insofern sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der 19. Änderung des FNP vorbereitet.
- Des Weiteren weist die Bezirksregierung auf den immissionsschutzrechtlichen Konflikt hin, wenn künftig eine Wohnbaufläche an eine gewerbliche Baufläche angrenzt.
  → In der Begründung zur FNP-Änderung wird aufgezeigt, dass beide Darstellungen vollziehbar sind. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich stellt der FNP gewerbliche Baufläche dar, die als potenzielle Erweiterungsfläche des Kronenbrot-Betriebes vorgehalten und bislang baulich nicht in Anspruch genommen wurde. Für diese aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche liegt weder Planungsrecht durch einen Bebauungsplan noch Baurecht für einen konkreten Betrieb vor. Bereits heute hätte eine gewerbliche Nutzung Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung insbesondere an der Fronhofstraße zu nehmen. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche neben einer gewerblichen Baufläche rückt weitere schutzwürdige Wohnnutzung an ein potenzielles Gewerbegebiet heran, so dass

mögliche gewerbliche Nutzungen im Randbereich planerisch eingeschränkt werden bzw. ausreichende Abstände zur Vermeidung von Konflikten einzuhalten sind.

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

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans folgt aus der parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 235. 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.

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

Würselen, 07. Juli 2025