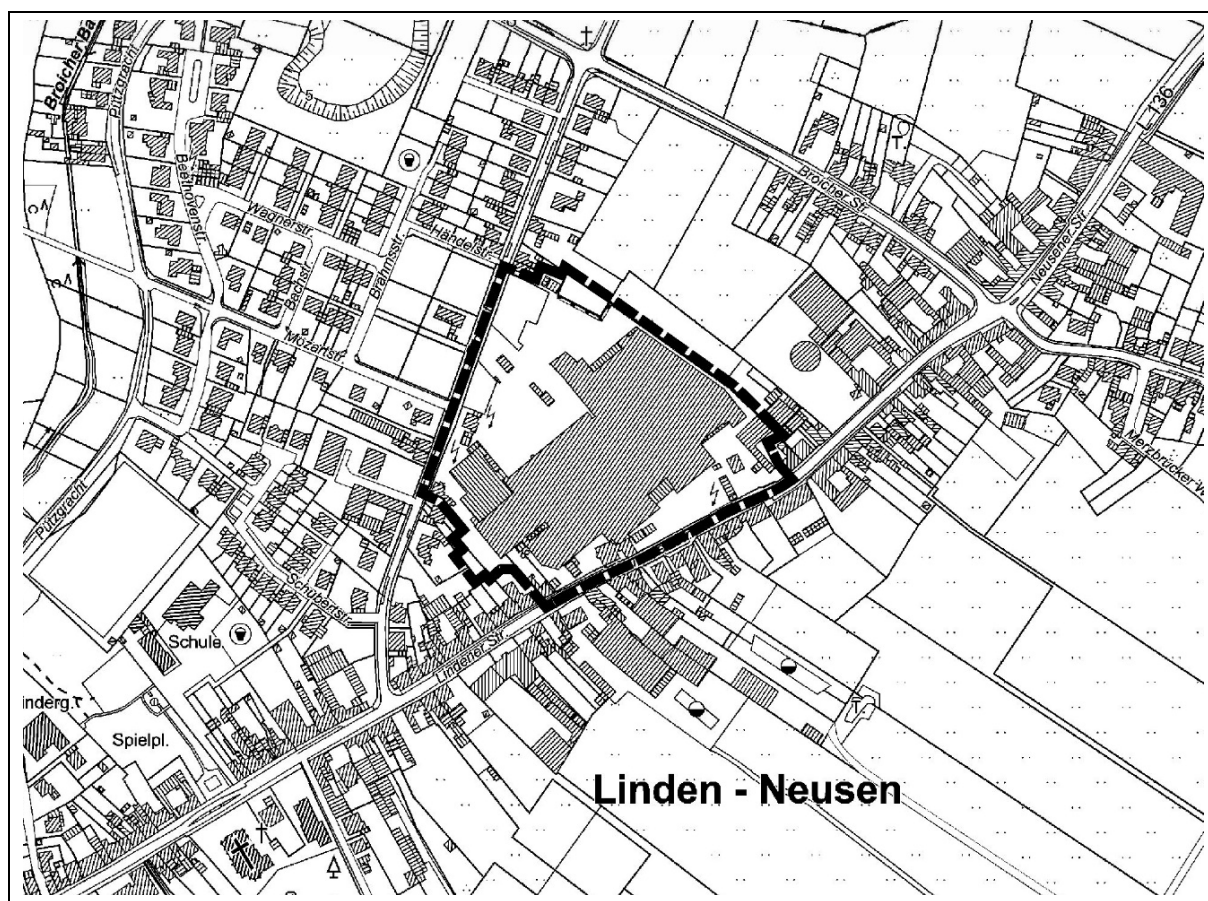




STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 235 'Fronhofstraße, Neusener Straße' (Kronenhöfe)

Begründung



23.05.2025

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.	Anlass der Planung und Verfahrensstand.....	1
2.	Städtebauliche Situation	1
2.1	Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets	1
2.2	Nutzungen und Stadtbild	3
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung, Altlasten	11
3.	Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation	11
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	11
3.2	Landesentwicklungsplan.....	11
3.3	Regionalplan.....	11
3.4	Flächennutzungsplan.....	12
3.5	Bebauungspläne.....	13
3.6	Satzungen	13
3.7	Landschaftsplan sowie besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	13
3.8	Sonstige Fachplanungen	14
4.	Ziele und Zweck des Bebauungsplans	14
4.1	Städtebauliches Konzept	14
4.2	Freiraumkonzept.....	16
4.3	Mobilitätskonzept.....	17
5.	Begründung der Planinhalte	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Baugrenzen, Bauweise	22
5.4	Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze	23
5.5	Nebenanlagen	25
5.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	25
5.7	Öffentliche Grünfläche	26
5.8	Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	27
5.9	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	30
5.9.1	Pflanzung von Straßenbäumen.....	30

5.9.2	Dachbegrünung	30
5.9.3	Begrünung von Stellplätzen	31
5.10	Erhalt von Bäumen	31
6.	Örtliche Bauvorschriften	31
6.1	Dachgestaltung.....	31
6.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	32
6.3	Einfriedungen	32
6.4	Vorgartengestaltung	32
6.5	Abgrabungen.....	32
6.6	Versiegelung von privaten Stellplätzen, Carports und Zufahrten.....	33
7.	Hinweise	33
7.1	Lärmschutz.....	33
7.2	Bodendenkmalpflege	33
7.3	Artenschutz	33
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	34
8.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	34
8.2	Auswirkungen auf die Bevölkerung.....	34
8.3	Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.....	35
8.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
9.	Kenndaten der Planung.....	36
9.1	Flächenbilanz	36
9.2	Bodenordnende Maßnahmen	37
9.3	Kosten für die Stadt	37
10.	Quellenangaben	38
11.	Rechtsgrundlagen	39

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	2
Abbildung 2: Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2023	4
Abbildung 3: Nutzungen in der Umgebung	6
Abbildung 4: Nutzungen in Linden-Neusen.....	7
Abbildung 5: Verkehrszählung Dienstag 09.05.2023, Werktagesbelastungen (Kfz/24h)	8
Abbildung 6: Gehwege Neusener Straße (links), Fronhofstraße (rechts)	10
Abbildung 7: FNP Stadt Würselen und 19. Änderung	12
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept.....	16
Abbildung 9: Verkehrsqualitäten in den beiden Spitzenstunden im Planfall (mit Kronenhöfe) für die Knotenpunkte KP1 bis KP3.....	18
Abbildung 10: Straßenraumgestaltung.....	24

Tabellen

Tabelle 1: Bushaltestellen und Bahnhaltepunkte im Umfeld des Plangebiets	9
Tabelle 2: Buslinien in Linden-Neusen und euregio-Bahn.....	9
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	36

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Die KD Kronenhöfe GmbH & Co.KG haben das Kronenbrot-Gelände in Linden-Neusen erworben, das nach Insolvenz der Großbäckerei seit 2019 brach liegt. Auf dem ca. 3,4 ha großen Areal soll unter dem Projektnamen 'Kronenhöfe' ein neues Wohngebiet mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kronenhöfe soll ein Angebotsbebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht durchgeführt. Die Kronenhöfe sind insgesamt ein komplexes Vorhaben, das mit einer Vielzahl von Beteiligten iterativ entwickelt wird. Die Ergebnisse einer Reihe von Fachgutachten sind in den Planungsprozess eingebunden:

- Städtebau und Architektur (PBS ARCHITEKTEN, Aachen)
- Freianlagenplanung Straßenraum (3PLUS FREIRAUMPLANER, Aachen)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag inkl. Eingriffsermittlung (BKR AACHEN)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (BÜRO KREUTZ, Aachen)
- Altlastengutachten (KRAMM INGENIEURE, Aachen)
- Geohydrologisches Gutachten (KRAMM INGENIEURE, Aachen)
- Verkehrsuntersuchung (BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG, Aachen)
- Schalltechnische Untersuchung (PEUTZ CONSULT, Düsseldorf)
- Erschließung und Entwässerung (ING. BÜRO ENNENBACH, Lohmar)

In einem Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vollzogen, um die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes an die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 erfolgte am 12.09.2023. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 11.03.2024 bis zum 12.04.2024 durchgeführt.

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 07.04.2025 bis zum 16.05.2025 durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Linden-Neusen des Stadtteils Broichweiden im Nordosten der Stadt Würselen. Nördlich des Ortes Linden-Neusen schließt die Stadt Alsdorf und östlich der Ortsteil St. Jöris der Stadt Eschweiler an.

Das Plangebiet wird begrenzt im

- | | |
|------------|---|
| Nordosten: | durch die Wohnbebauung entlang der Fronhofstraße, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) sowie die Hofstrukturen an der Neusener Straße |
| Südosten: | durch die Neusener Straße (L 136) und die daran angrenzende Bebauung |

Südwesten: durch die Wohnbebauung zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße

Westen: durch die Fronhofstraße und die daran angrenzende Wohnbebauung.

Die Bürgersteige an der Fronhofstraße und der Neusener Straße liegen im Geltungsbereich.

Das 34.563 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Broichweiden

- in Flur 25 die Flurstücke 60, 232, 258, 280, 281, 292 und 296
- in Flur 26 das Flurstück 295
- in Flur 34 die Flurstücke 331, 332 und 400
- in Flur 76 die Flurstücke 214 (teilweise), 215 (teilweise) 216, 217 und 218.

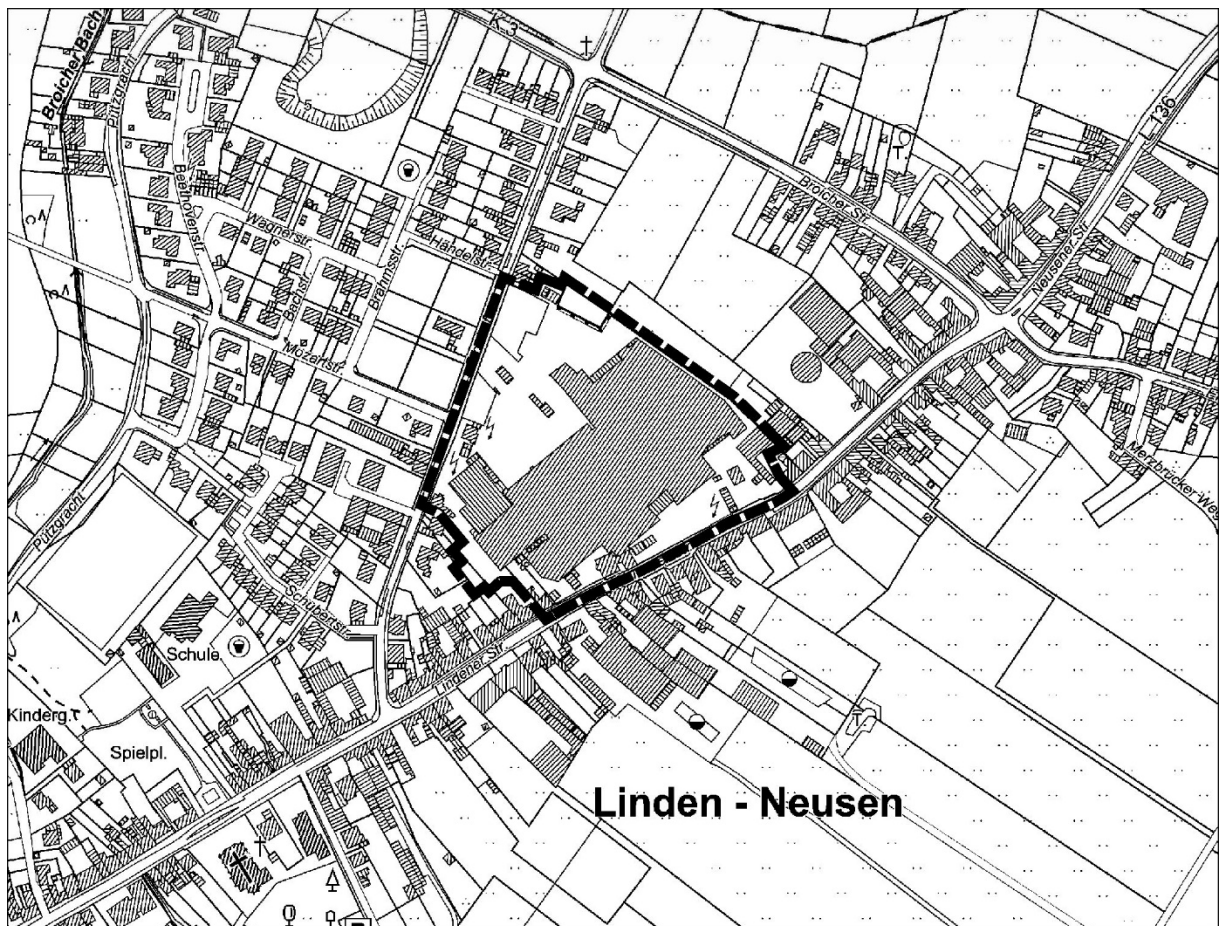


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

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

Die Breite des Geltungsbereichs liegt zwischen Neusener Straße und Fronhofstraße bei rund 90 m im Süden und 240 m im Norden. Die Länge in Nordost-Südwest-Richtung beträgt rund 210 m. Das Plangebiet ist mit Geländehöhen zwischen 180 und 181 m ü. NHN nahezu eben.

2.2 Nutzungen und Stadtbild

Bäckerei Kronenbrot im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wurde von der im Jahr 1865 gegründeten und über viele Jahrzehnte zunehmend expandierenden Großbäckerei 'Kronenbrot' bis zur Insolvenz im Jahr 2019 genutzt. Kronenbrot zählte zu den fünf größten Backwarenherstellern Deutschlands. Der bis kurz vor der Insolvenz als Familienunternehmen geführte Betrieb war in Linden-Neusen fest verankert und Arbeitsplatz für viele aus dem Ort und der Nachbarschaft. Zum Schluss waren hier im 3-Schicht-Betrieb 530 Mitarbeiter beschäftigt, im betrieblichen Saisonzeitraum von Mai bis Dezember waren es bis zu 650. Seit der Insolvenz ist das Betriebsgelände ungenutzt.

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Großvolumige Hallen und ein weithin sichtbarer Siloturm prägten das Betriebsgelände. An der Neusener Straße befand sich ein Werksverkauf. Lediglich im Süden an der Neusener Straße befinden sich eine Villa sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude im baufälligen Zustand innerhalb des Plangebietes. Die einzigen kleinen unversiegelten Flächen und Bäume befinden sich am südlichen Rand des Plangebiets.

Die Erschließung für den Pkw- und Lieferverkehr erfolgte von der Fronhofstraße im Westen. Die weitere Anbindung in das übergeordnete Straßennetz fand über die Broicher Straße und von dort auf die Neusener Straße statt. Die Zufahrt von der Neusener Straße zum Werksverkauf war untergeordnet. Täglich fuhren bis zu 300 LKW den Betrieb zur Materialanlieferung sowie zur Warenabholung an, dabei wurden ab Mitternacht die frischen Backwaren zur Verteilung an den Einzelhandel verladen. Rund 170 Pkw-Stellplätze für die Beschäftigten lagen zum Teil im Plangebiet, zum Teil westlich der Fronhofstraße. Hinzu kamen weitere Stellplätze für Motorräder und Fahrräder. Ein Fußweg im Süden des Betriebsgeländes stellte die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen her.



Luftbild 2023 – nach Betriebsaufgabe vor dem Rückbau



Blick von der Neusener Straße



Villa Neusener Straße

Abbildung 2: *Plangebiet nach der Stilllegung der Großbäckerei Kronenbrot 2023*
Luftbild AUVIDIS AG, Fotos BKR AACHEN 2023

Im Frühjahr 2023 begann der Rückbau der baulichen Anlagen, der Anfang 2024 abgeschlossen wurde.

Der Ort Linden-Neusen – Demografie

In dem Würselener Ortsteil Linden-Neusen leben rund 1.800 Einwohner (Stand 2022). Er liegt mit den Ortsteilen Broich und Euchen im Sozialraum W1 mit rund 2.400 Einwohnern (*STÄDTEREGION AACHEN, 2022: Kommunalprofil 2022 Stadt Würselen*). Dieser Sozialraum ist generell älter als der kommunale und städteregionale Durchschnitt und weist mit 48 Jahren gegenüber 46 Jahren das höchste Medianalter in Würselen auf. Die Alterung des Sozialraumes ist durch einen erhöhten Anteil hochaltriger Menschen sowie einem überdurchschnittlich hohen Anteil der Schwerbehinderten insbesondere bei den über 80-Jährigen geprägt. Die Bevölkerungszahl dieses Sozialraums ist rückläufig.

Hier leben sowohl im kommunalen als auch im städteregionalen Vergleich deutlich weniger Ausländer und entsprechend wenig Kinder mit Migrationshintergrund. Der Bildungsstandard ist überdurchschnittlich hoch.

Der Ort Linden-Neusen – Nutzungen und Ortsbild

Linden-Neusen liegt umgeben von landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen im Nordosten des Würselener Stadtgebiets. Der Ort hat sich entlang der historischen Verkehrsachse der heutigen L 136 Lindener Straße – Neusener Straße mit Abzweigungen in die Broicher Straße und Endstraße entwickelt. Die straßenbegleitende Bebauung ist hier bis heute dörflich geprägt. Sie setzt sich aus Wohngebäuden und zum Teil noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Die meist zwei- und zum Teil dreigeschossigen Gebäude bilden keine einheitliche Straßenfront mit klarer Bauflucht. Sie sind teilweise geschlossen aneinandergereiht, zum Teil unterbrechen bis zur Straße reichende Garten- und Hofflächen die Straßenrandbebauung. Mit wenigen Ausnahmen sind Satteldächer traufständig zur Straße angeordnet.

Der südliche Abschnitt der Fronhofstraße weist eine sehr heterogene Wohnbebauung mit unterschiedlich hohen, freistehenden Gebäuden auf, die sowohl trauf- als auch giebelständig ohne einheitliche Straßenflucht errichtet sind. Ende der 1990er Jahre folgte im rückwärtigen Bereich die den Bestand ergänzende Einfamilienhausbebauung südlich der Schubertstraße. Im nördlichen Abschnitt der Fronhofstraße Richtung Broicher Straße finden sich in aufgelockerter Bauweise Ein- und Mehrfamilienhäuser jüngerer Datums.

Bis etwa Ende der 1980er Jahre entstand das Wohngebiet westlich der ehemaligen Kronenbrot-Parkplätze an der Fronhofstraße mit ein- bis zweigeschossigen, überwiegend freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern.

Im Jahr 2023 wurde auf dem ehemals von Kronenbrot genutzten Parkplatz westlich der Fronhofstraße sowie angrenzender Freiflächen mit dem Bau von fünf Doppel- und drei Mehrfamilienhäusern begonnen.

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

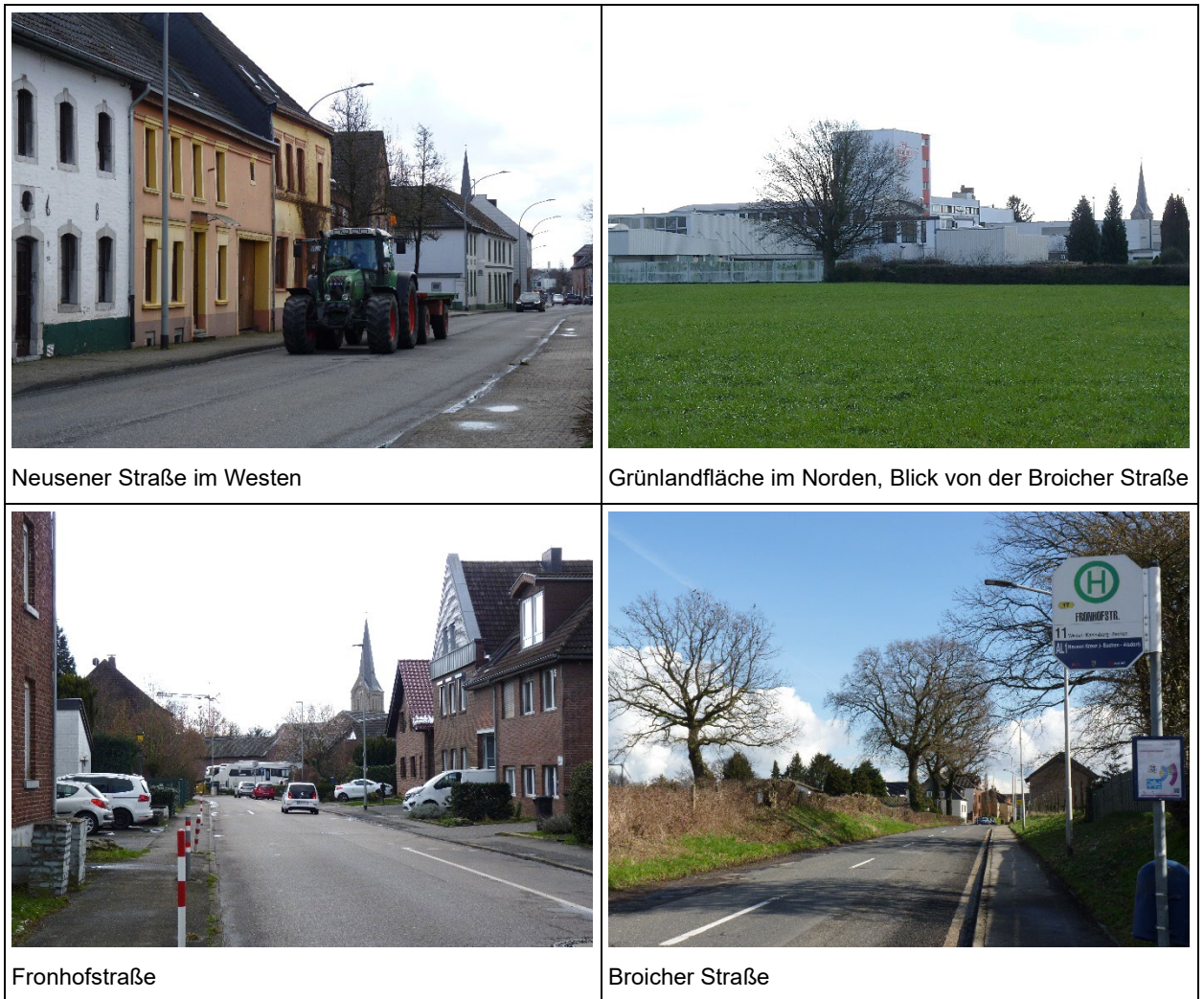


Abbildung 3: Nutzungen in der Umgebung
Fotos BKR AACHEN 2023

Südlich des Plangebiets bieten entlang der Lindener Straße einige Geschäfte (Metzgerei, Bäckerei, Apotheke) und ein Imbiss eine kleine Grundversorgung. Ein 'Rollender Supermarkt' fährt regelmäßig den Ortsteil an.

Der Mittelpunkt des Ortsteils wird durch die Kirche St. Nikolaus, die Grundschule (hier ist ein zweizügiger Ausbau in Planung), die dreizügige Kindertagesstätte sowie einem Dorfplatz mit Spielplatz und der Sportanlage des VfR Linden-Neusen in einer mittleren Entfernung von rund 300 m zum Plangebiet gebildet. Ein weiterer Spielplatz mit angrenzendem Bolzplatz befindet sich an der Brahmsstraße. An der Fronhofstraße befindet sich zudem eine Seniorenstube.

Das Stadtteilzentrum Broichweiden mit Nahversorgern und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs befindet sich rund 1,5 km südlich.

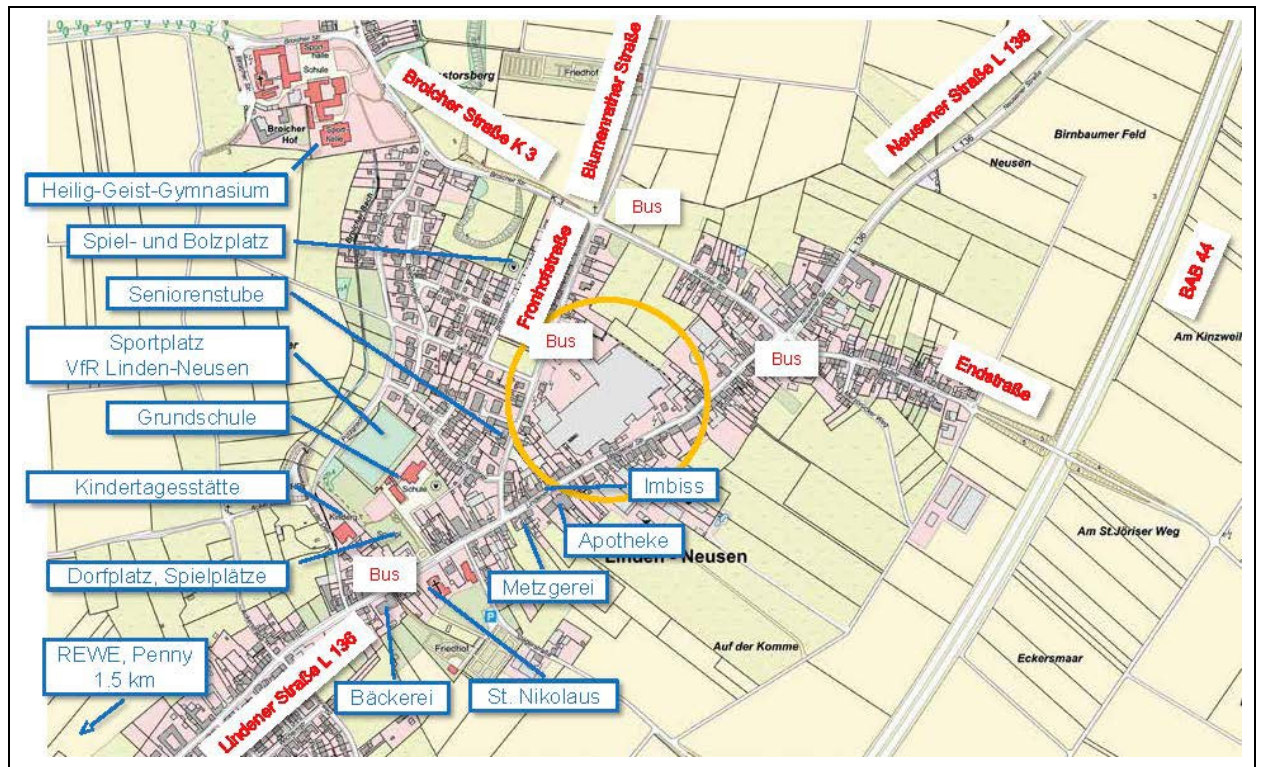


Abbildung 4: Nutzungen in Linden-Neusen
BKR AACHEN, 2024

2.3 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zurzeit über eine Zufahrt von der Fronhofstraße sowie untergeordnet über eine Zufahrt von der als Landesstraße (L 136) klassifizierten Neusener Straße.

In südliche Richtung ist der Ortskern Broichweidens über die L 136 erreichbar. In Verlängerung folgt die Anbindung zum Stadtzentrum Würselen sowie zum Gewerbegebiet Aachener Kreuz. Weiter in nördliche Richtung führt die L 136 nach Alsdorf-Begau und Alsdorf-Hoengen.

Die von der Lindener Straße (L 136) abzweigende Fronhofstraße führt in Verlängerung über die Blumenrather Straße in die Alsdorfer Stadtteile Broicher Siedlung, Blumenrath und Mariadorf. Nordöstlich des Plangebiets zweigt die Broicher Straße (K 3) in westliche Richtung zu den Würselenener Ortsteilen Broich und Euchen sowie die Endstraße in östliche Richtung zum Eschweiler Ortsteil St. Jöris ab.

Die Autobahnanschluss-Stelle Würselen-Broichweiden an der BAB 44 Aachen – Düsseldorf ist Richtung Süden über die L 136 und die Umgehungsstraße L 223 in gut 2 km erreichbar. Eine weitere Anschlussstelle an die BAB 44 ausschließlich Richtung Aachen besteht in Alsdorf-Begau in rund 1,3 km Entfernung.

Für die L 136 und die K 3 gilt eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/Stunde. Die Fronhofstraße liegt in einer Tempo-30-Zone.

Am Dienstag, 09.05.2023 wurde an 4 Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets über den Zeitraum von 24 Stunden eine differenzierte Verkehrszählung durchgeführt. Die Ergebnisse dazu in Abbildung 5 zeigen die Kfz-Belastungen im Gesamtquerschnitt an dem erhobenen Werktag. Neben den dargestellten Werktagsbelastungen wurden zusätzlich die für die Lärmemissionen maßgebenden DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken für alle Tage des Jahres, inkl. Ferien- und Feiertage) berechnet. Diese DTV-Werte betragen für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Neusener Straße 6.850 Kfz/24h und für die Fronhofstraße 2.300 Kfz/24h. Die Verkehrsmenge der Fronhofstraße belegt die Bedeutung der Straße als Verbindung zur Broicher Siedlung und nach Mariadorf im Norden.

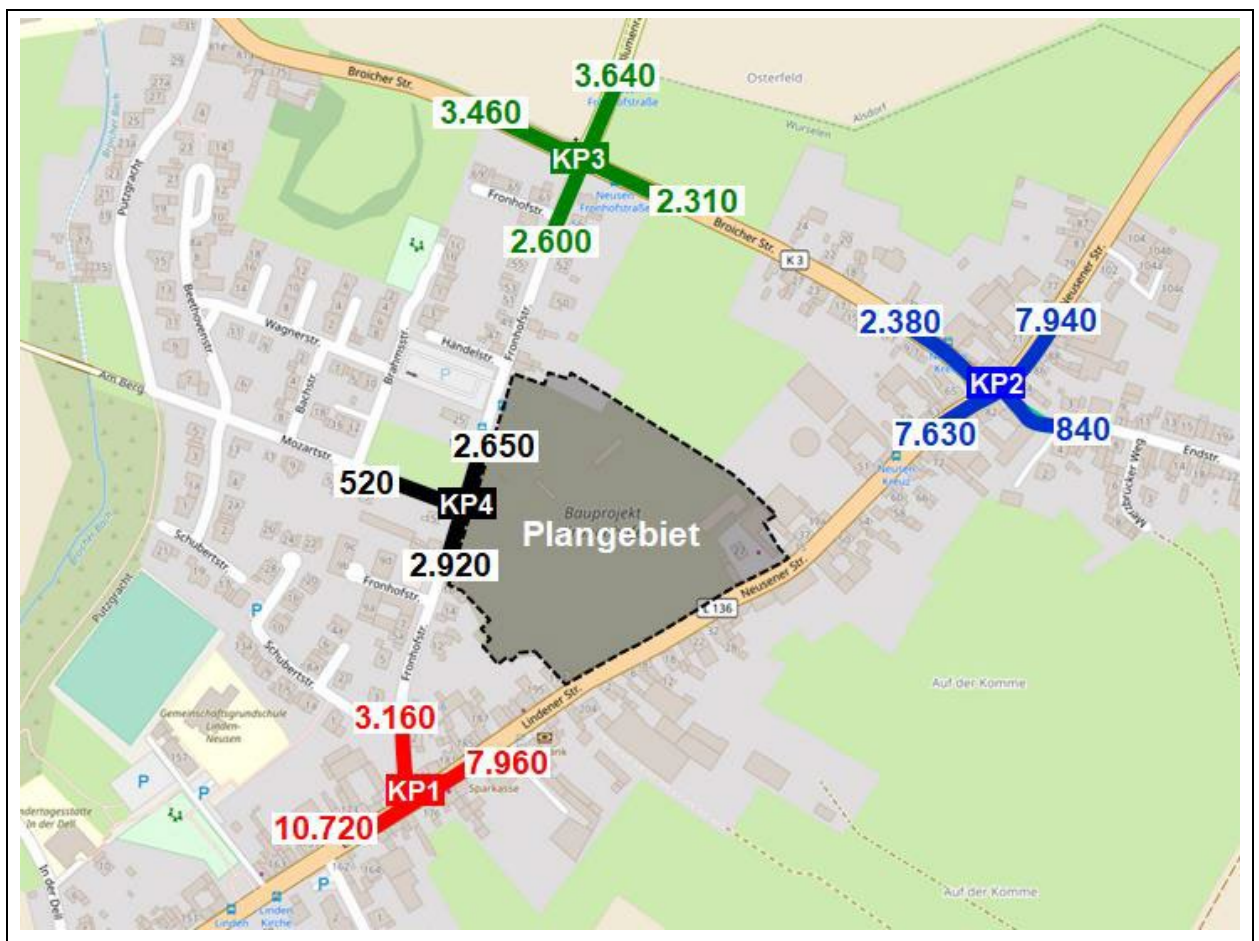


Abbildung 5: Verkehrszählung Dienstag 09.05.2023, Werktagelastungen (Kfz/24h)
BSV, 2023

Die im Bestand vorhandene Verkehrssituation in den Spitzenstunden ist folgende: Von den an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkten weist die Einmündung Lindener Straße / Fronhofstraße (KP1) die höchste Verkehrsbelastung auf. In der morgendlichen Spitzenstunde von 7:15 bis 8:15 Uhr beträgt die Summe aller Kfz dort rund 850 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16:00 bis 17:00 Uhr etwa 1.050 Kfz/h. Für beide Spitzenstunden ist die Qualität des Verkehrsablaufs auf der vorfahrtsberechtigten Lindener Straße sehr gut (Qualitätsstufe A). In der wartepflichtigen Knotenpunktzufahrt Fronhofstraße ist die Verkehrsqualität morgens

sehr gut (QSV A) und nachmittags gut (QSV B). Die Ergebnisse belegen, dass im Bestand alle Knotenpunkte ausreichende Kapazitätsreserven besitzen, um zusätzliche Verkehre auf allen Knotenströmen und Abbiegebeziehungen aufnehmen zu können.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich vier Bushaltestellen und zwei Bahnhofpunkte:

Haltestelle	Lage	Entfernung vom Rand des Plangebiets	Linien
Linden Kirche	Lindener Str. Ortsmitte	300 m	11, WÜ1, V
Neusen Mozartstraße	Fronhofstr. / Mozartstr.	0 m	WÜ1, V, AL1, N9, WÜ1 ALT
Neusen Kreuz	Neusener Str. / Broicher Str.	150 – 200 m	11, V, AL1, N9
Neusen Fronhofstraße	Fronhofstr. / Broicher Str.	170 m	11, V, AL1, N9
Eschweiler St. Jöris	St. Jöris	1,5 – 2 km	RB 20
Alsdorf Poststraße	Alsdorf Poststraße	2,4 km	11, RB 20,

Tabelle 1: Bushaltestellen und Bahnhofpunkte im Umfeld des Plangebiets
ASEAG Fahrplan 2023

Der Ortsteil Linden-Neusen wird von mehreren Buslinien bedient. Es gibt gute Verbindungen mit der Buslinie 11 im regelmäßigen 30-Minuten-Takt unter der Woche in Richtung Aachen und Alsdorf, ergänzt durch einzelne Fahrten der Stadt- und Schulbuslinien. Die Verbindungen erfüllen den Mindeststandard einer Ballungsrandzone gemäß Nahverkehrsplan der StädteRegion Aachen. Verbindungen in Richtung St. Jöris und Eschweiler werden nicht angeboten.

Linie	Verbindung	Takt
Linie 11	(Schmithof) – Walheim – Lichtenbusch – Burtscheid – Aachen HBF – Aachen Bushof – Haaren – Weiden – Broicher Siedlung – Mariadorf – Hoengen	werktags alle 30 Min. zwischen 5 – 22 Uhr
Linie WÜ1 Stadtbus Würselen	Euchen – Weiden – Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Würselen – Kohlscheid	werktags stündlich zwischen 7 – 15 Uhr
Linie V	Verstärkerwagen nur an Schultagen	
Linie AL1 Stadtbus Alsdorf	Annapark – Alt-Ofen – Euchen – Neusen und zurück	werktags 6 Fahrten
Linie N9 Nachtexpress	Elisenbrunnen – Haaren – Weiden – Linden – Neusen und zurück	nur in den Nächten vor Samstagen, Sonn- und Feiertagen
WÜ1 ALT Linientaxi	Euchen – Weiden – Gewerbegebiet Aachener Kreuz – Würselen – Kohlscheid	Anruftaxi
RB 20 euregio-Bahn	Ringlinie zwischen Stolberg, Alsdorf, Herzogenrath und Aachen	werktags alle 30 Min. zwischen 5 – 23 Uhr

Tabelle 2: Buslinien in Linden-Neusen und euregio-Bahn
ASEAG Fahrplan 2023

Die euregio-Bahn verkehrt über Aachen Hauptbahnhof als Ringlinie zwischen Stolberg, Alsdorf, Herzogenrath und Aachen und bietet somit eine gute Anbindung an das überregionale Bahnnetz. Während der Bahnhofpunkt St. Jöris von Linden-Neusen aus nicht per Bus angefahren wird, ist

der Bahnhofpunkt Poststraße in Alsdorf mit der Buslinie 11 gut erreichbar. Geplant ist zudem ein weiterer Bahnhofpunkt am Flugplatz und Gewerbegebiet Merzbrück in 3 km Entfernung, der künftig an das Busliniennetz angebunden werden soll.

Radverkehr

Eine Radroute des Radverkehrsnetzes NRW führt von Eschweiler aus über die Endstraße, Broicher Straße und die Fronhofstraße an den Kronenhöfen vorbei und weiter über die Mozartstraße in Richtung Alsdorf und Herzogenrath. Die Route ist an den Bahntrassenradweg Aachen – Jülich angebunden. Das umgebende Straßennetz weist keine gesondert gesicherten Radwege aus. Die mit über 10.000 Kfz/Tag stark belastete Hauptverkehrsachse L 136 nach Aachen bzw. Alsdorf stellt für Radfahrende zudem aufgrund der engen Straßenquerschnitte und Pkw-Längsstellplätze eine hohe Gefährdung dar.

Fußgängerverkehr

Als historische Ortsdurchfahrt weisen die Lindener und Neusener Straße einen engen Straßenraum mit geringen Seitenraumbreiten für den Fußgängerverkehr auf. Die beidseitig vorhandenen Gehwege sind teilweise sehr schmal, so dass für Menschen mit Behinderung oder Eltern mit Kinderwagen diese Stellen nur schwer zu passieren sind und vor allem auch für Kinder eine Gefahrenstelle bilden. An der Fronhofstraße weisen die Bordsteine nur eine geringe Höhe auf, so dass Pkw die Bürgersteige häufig zum Ausweichen nutzen und dadurch Fußgänger gefährden.



Abbildung 6: Gehwege Neusener Straße (links), Fronhofstraße (rechts)

Fotos BKR AACHEN 2023

2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz besteht bereits über das vorhandene Leitungssystem in der Neusener Straße und der Fronhofstraße. Das Vorhaben ist an den vorhandenen Mischwasserkanal D 700 in der Neusener Straße angeschlossen. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung wird heute das gesamte Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet. An der Neusener Straße befindet sich eine Trafostation.

Die Fläche ist im Altlastenkataster der StädteRegion aufgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Detailbereiche und -flächen: Dieseltanks, Tankstelle, Trafobereich, Hydraulikstempel Aufzuganlagen, Diesel- und Öllagerkeller. Im Zuge des Rückbaus der bebauten, gepflasterten bzw. betonierten Flächen wurden die teilweise kontaminierten Böden ordnungsgemäß entsorgt. Ziel der Sanierungsarbeiten ist eine spätere Freigabe aus bodenschutzrechtlicher Sicht und die Löschung aus dem Altlastenkataster.

3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde auf Bundesebene ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt und die Ziele der Raumordnung per Verordnung festgelegt¹.

Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und – im Sinne der Abschichtung – in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 235 detailliert beschrieben.

3.2 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Würselen ist in der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) vom 06. August 2019 als Mittelzentrum festgelegt. Die Ortschaft Linden-Neusen liegt in einem Freiraum, der mit einem Grünzug entsprechend der Regionalplanung überlagert ist.

Im Sinne der Abschichtung sind die für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans detailliert beschrieben.

3.3 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches, der mit einem Regionalen Grünzug überlagert ist.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln (2. öffentliche Auslegung Oktober 2024) wird der Ortsteil Linden-Neusen als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt und der Regionale Grünzug entfällt. Die Neusener Straße / L 136 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

Im Sinne der Abschichtung sind die Festlegungen des Regionalplans in der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschrieben.

3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung reicht im Norden bis zur Broicher Straße und war ergänzend zum ehemaligen Bäckereibetrieb vorsorglich für eine Erweiterung vorgehalten. Die umgebenden Siedlungsbereiche sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert, um die bisherige Darstellung an die neue Entwicklung anzupassen. Die Art der Nutzung 'Gewerbliche Baufläche' wird auf ca. 3,6 ha zurückgenommen und im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 235 in 'Wohnbaufläche' sowie in einer Tiefe von 30 m entlang der Neusener Straße in 'Gemischte Baufläche' geändert (siehe Abbildung 7, 19. Änderung, 2024).

FNP Stadt Würselen 2012 (Auszug)

19. Änderung

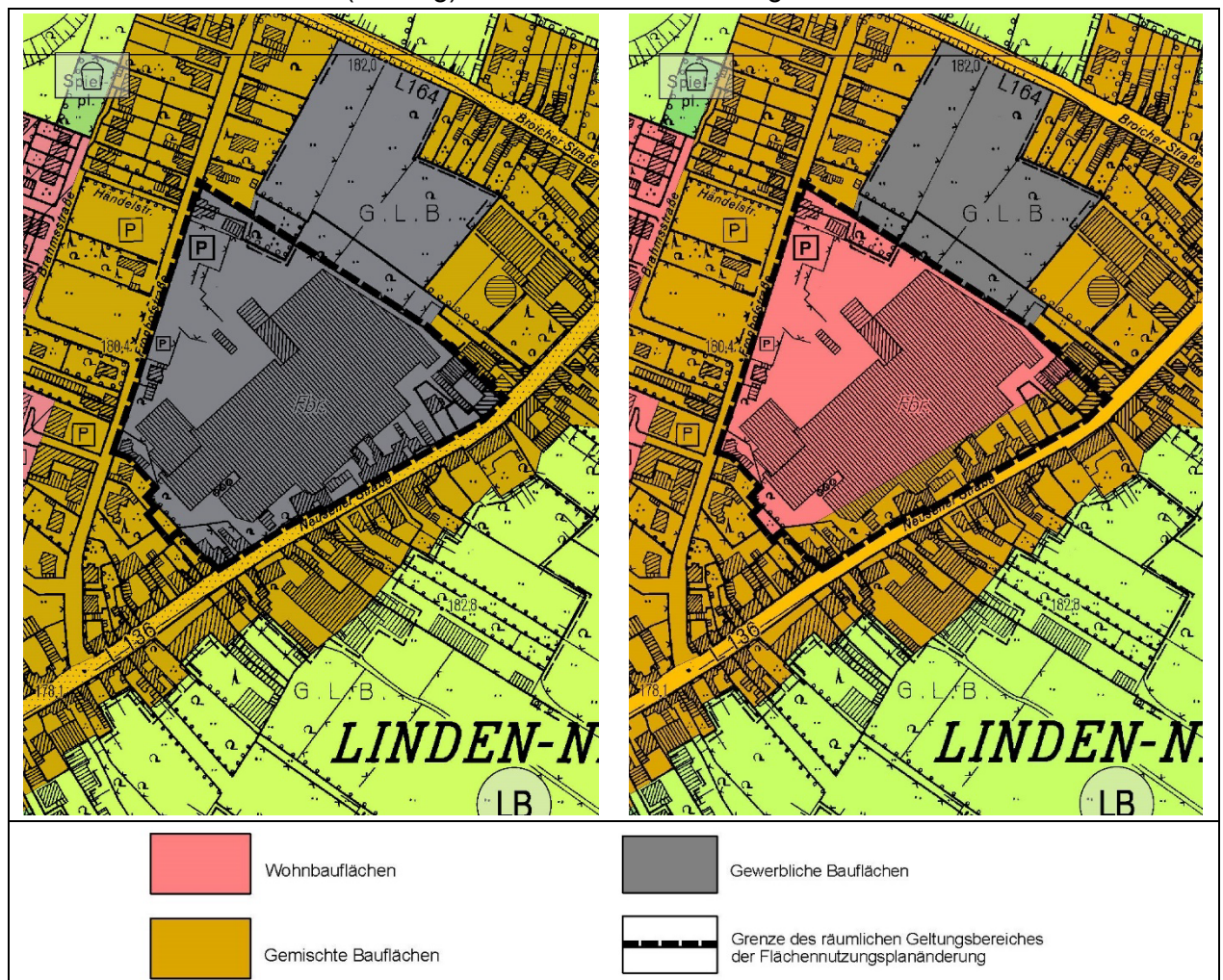


Abbildung 7: FNP Stadt Würselen und 19. Änderung
Stadt Würselen

3.5 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen bislang keine Bebauungspläne vor.

Östlich der Fronhofstraße, begrenzt von der Mozartstraße im Norden und der Lindener Straße im Süden, grenzt der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 'Lindener Straße, Schubertstraße' zzgl. späterer Änderungsverfahren an. Entlang der Fronhofstraße ist ein Mischgebiet und westlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der nicht mehr rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 umfasste die Bebauung beidseits der Fronhofstraße sowie die westlich angrenzende Bebauung.

3.6 Satzungen

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs der **Innenbereichssatzung** gemäß § 34 BauGB (Satzung über die Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Linden-Neusen unter Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes, Rechtskraft 26.07.1996). Ziel der Satzung ist die eindeutige Festlegung des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Linden-Neusen. Die Satzung umfasst im Umfeld des Plangebietes die Bestandsgebäude entlang der Neusener Straße. Sie ist nach Westen begrenzt von dem rechtskräftigen BP 163 sowie dem aufgehobenen BP 10.

Ohne Bebauungsplan könnte das Plangebiet entlang der Neusener Straße angepasst an die umgebende Bebauung in einer Tiefe von 30 m gemäß § 34 BauGB bebaut werden.

Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Würselen von 2002 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Geschützt sind Laub- und Obstbäume sowie Eiben mit einem Stammumfang von mind. 70 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Nadelbäume sind geschützt, wenn sie in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden einen Stammumfang von 1 m und mehr aufweisen. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Für Linden-Neusen liegen weder eine Gestaltungssatzung, eine Denkmalschutzbereichssatzung noch eine Sanierungssatzung vor.

3.7 Landschaftsplan sowie besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Ein schmaler, bereits bebauter Streifen im Norden des Plangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 1 'Herzogenrath-Würselen' der StädteRegion Aachen von 2005 mit dem Entwicklungsziel A 1 'Erhaltung'. Dieser Bereich ist Teil des ca. 144 ha großen **Landschaftsschutzgebiets** 2.2-7 'Grünland mit Gehölzbestand um die Ortslagen Linden-Neusen und Weiden' sowie des **Geschützten Landschaftsbestandteils** 2.4-66 'Heckenstrukturen auf Grünland am Nordrand der Ortslage Linden-Neusen'.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich gemäß § 7 (1) LNatSchG auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des

entsprechenden Bebauungsplans [...] außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat (vgl. § 20 LNatSchG).

Mit der Neuauufstellung des FNP im Jahr 2012 wurde das ehemals als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Grünland südlich der Broicher Straße als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher gilt, dass die Teilflächen des LSG 2.2-7 und des LB 2.4-66 südlich der Broicher Straße bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zurückgenommen werden.

In Linden-Neusen sind weder **FFH-Gebiete** noch **Vogelschutzgebiete** ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-5102-301 'Wurmtal südlich Herzogenrath' liegt in ca. 5,8 Kilometern (Luftlinie) westlicher Entfernung im Wurmtal. Aufgrund der Distanz und fehlender funktionaler Bezüge sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** ACK-025 'NSG Quellgebiet Broichbach mit Schwalbennistwand westlich Broicher Siedlung, nördlich Broich' liegt in ca. 650 m nordwestlicher Entfernung.

Das den Ortsteil umgebende Grünland – dabei auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grünlandfläche – ist als **Biotopverbundfläche** VB-K-5102-015 'Ortsrandlagen zwischen Weiden und Broicher Siedlung' mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Drei Flächen in Ortsrandlage von Linden-Neusen, in denen Reste der Hecken-Obstweiden-Landschaft fragmentarisch erhalten geblieben sind, sind als **Biotopkatasterfläche** BK-5103-004 'Hecken-Obstweiden-Gruenlandkomplex um Linden-Neusen' geschützt.

3.8 Sonstige Fachplanungen

Der Standort liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches.

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Überschwemmungsgebieten**.

Die **Starkregengefahrenhinweiskarte** für NRW (BKG – Bundesamt für Kartografie und Geodäsie) stellt dar, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Bei seltenen oder extremen Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass Teilbereiche bis zu einer Höhe von 1 m überflutet werden. Die Karte zeigt den Zustand der bisherigen Nutzung und Überbauung vor dem Abriss der Gebäude und der geplanten Neuprofilierung des Geländes.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 beabsichtigt die Stadt Würselen, dem Bedarf nach Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen gerecht zu werden. Die Wiedernutzung einer Industriebrache dient dem Ziel, bisher unbebauten Freiraum zu schonen und die Innenentwicklung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu stärken.

4.1 Städtebauliches Konzept

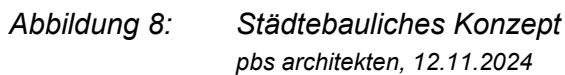
Ziel der neuen Planung ist ein ausgewogenes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten. Der städtebauliche Entwurf des Büros *pbs architekten* (Stand 12.11.2024) sieht eine zentrale Erschließungsachse zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße vor, von der drei kornisch geformte Erschließungsbereiche abzweigen, die als Spielhöfe ausgebildet werden.

Das Neubaugebiet soll einen gut durchmischten Wohnungsmix in 11 Mehrfamilienhäusern mit 79 Wohneinheiten sowie 82 im Innenbereich angeordneten Reihen- und Doppelhäusern aufweisen. Neben frei finanziertem Wohnungsbau ist auch gefördertes Wohnen mit einem Anteil von einem Drittel der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Bei den Mehrfamilienhäusern soll zudem ein besonderes Augenmerk auf altengerechtes Wohnen gelegt werden. Hier besteht in Linden-Neusen ein hoher Bedarf, wie in Kapitel 2.2 zur demografischen Situation aufgezeigt wurde. Zusätzlich sollen Familienwohnungen im geförderten Wohnungsbau angeboten werden, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu erfüllen. Auch bei den Einfamilienhäusern wird Wert auf unterschiedlich großen Wohnraum und Grundstücke gelegt, um eine Auswahl in unterschiedlichem Preisniveau anzubieten. Ein zentraler Quartiersplatz wird als sozialer Treffpunkt angeboten.

Da der bestehende Kindergarten 'In der Dell' über keine weiteren Kapazitäten für Neuaufnahmen verfügt, soll in einem Mehrfamilienhaus an der Fronhofstraße ein dreizügiger Kindergarten integriert werden. Vor der Kita soll eine Haltebucht für die Eltern zum Bringen und Holen mit 6 Stellplätzen angelegt werden.

Entlang der Neusener Straße sollen Dienstleistungs- und kleinere Einzelhandelsangebote sowie ein Café u. ä. zulässig sein, um die gemischte Nutzungsstruktur fortzusetzen.

Höhe und Kubaturen der geplanten Gebäudekörper sollen städtebaulich in die dörflich geprägte Nachbarschaft in Linden-Neusen eingepasst werden. Daher sollen entlang der Neusener Straße längere Gebäuderiegel mit wechselnden Gebäudehöhen und 2-3 Vollgeschossen das Straßensbild mit der überwiegend geschlossenen Baustruktur und unterschiedlicher Geschossigkeit aufgreifen. Entlang der Fronhofstraße sollen hingegen kleinere Gebäudekörper die lockerere Bebauung und mit dem größeren Kitagebäude die aktuell im Bau befindliche Kubatur der Mehrfamilienhäuser auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten widerspiegeln. Im Innenbereich des Plangebietes sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss entstehen. Sowohl an der Fronhofstraße als auch im Innenbereich sind begrünte Flachdächer mit Retentionsfunktion vorgesehen, während entlang der Neusener Straße Satteldächer die Dachform der angrenzenden Bestandsgebäude aufgreifen.



Im direkten Wohnumfeld ist eine attraktive Grün- und Freiraumgestaltung vorgesehen, die auf die Bedürfnisse und Anforderungen verschiedener Altersgruppen von Kindern und Jugendlichen sowie älteren Personen reagiert. Zentraler Treffpunkt ist der mittig angeordnete Quartiersplatz. Die drei als Spielhöfe konisch geformten Erschließungsbereiche, die sich in ihrem Bodenbelag von der Erschließungsstraße absetzen werden, sollen sicheres Spielen vor der Haustür ermöglichen. Das Gebiet wird barrierefrei gestaltet.

23.05.2025

4.3 Mobilitätskonzept

Über ein Mobilitätskonzept wurden Maßgaben für den fließenden und ruhenden Verkehr definiert, die im städtebaulichen Entwurf sowie im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Ziel ist ein autoarmes Quartier mit geringer Versiegelung der oberirdischen Flächen für Verkehrs- und Stellplatzflächen und wenig Verkehrsbewegungen.

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung für den Individualverkehr erfolgt wie bisher von der Fronhofstraße. Eine Anbindung an die klassifizierte Neusener Straße (L 123) soll für den Kfz-Verkehr nur aus dem Plangebiet heraus ermöglicht werden, um auf der Landesstraße Rückstaus durch einbiegende Fahrzeuge zu vermeiden. Dazu wird die Erschließungsstraße zwischen den Tiefgaragenzufahrten und der Neusener Straße als Einbahnstraße weitergeführt. Die Einschränkung gilt nur für Kfz, nicht für Fahrräder. Dieser Abschnitt soll als kleiner Platz gestaltet werden, so dass die erforderlichen Sichtdreiecke gewahrt sind. Für Müllfahrzeuge sind in den beiden nördlich gelegenen Höfen ausreichend große Wendeschleifen berücksichtigt. Die Wohngebäude im südlichen Hof sollen nicht direkt von der Müllabfuhr bedient werden. Stattdessen wird an der Erschließungsstraße eine Sammelstelle für die Abfallbehälter ausgewiesen, so dass der Spielhof nur eine Umfahrung für PKW bieten muss.

Das planbedingte Verkehrsaufkommen, das durch die Kronenhöfe in Zukunft zu erwarten ist, (BSV 2024) betrachtet einen Entwurfsstand mit 161 Wohneinheiten, eine dreizügige Kita und ein kleines Café / Bäckerei. Hierzu wären ca. 1.000 Kfz-Fahrten/Tag durch die Bewohner, Besucher und Lieferverkehre zu erwarten.

Die Kfz-Belastungen an den Knotenpunkten zur Bewertung der Verkehrsqualitäten für den Prognose-Planfall setzen sich aus den planbedingten Ziel- und Quellverkehren und den bis zum Prognose-Horizont zu erwartenden allgemeinen verkehrlichen Entwicklungen (Verkehrszunahme von +5 % bis zur Fertigstellung der Kronenhöhe auf der L 136 und K 3) auf dem Hauptverkehrsstraßennetz zusammen. Im Vergleich zum Bestand verändern sich durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr der Kronenhöfe nur die beiden Verkehrsqualitätsstufen in der nördlichen Zufahrt am Knotenpunkt 1 auf der Fronhofstraße um jeweils eine Stufe. In der Morgenspitze ist die Verkehrsqualität am KP1 aufgrund der Erhöhung der mittleren Wartezeit in der Zufahrt Nord „nur noch“ gut (Stufe B, vorher Stufe A) und in der Nachmittagsspitze „nur noch“ befriedigend (Stufe C, vorher Stufe B).

In Summe zeigen die Ergebnisse, dass auch im Planfall mit den Kronenhöfen und mit einer pauschalen Verkehrszunahme aufgrund von Entwicklungen im benachbarten Umfeld bis zum Prognosehorizont (2030) alle betrachteten Hauptverkehrsknotenpunkte weiterhin durchgängig leistungsfähig sind.

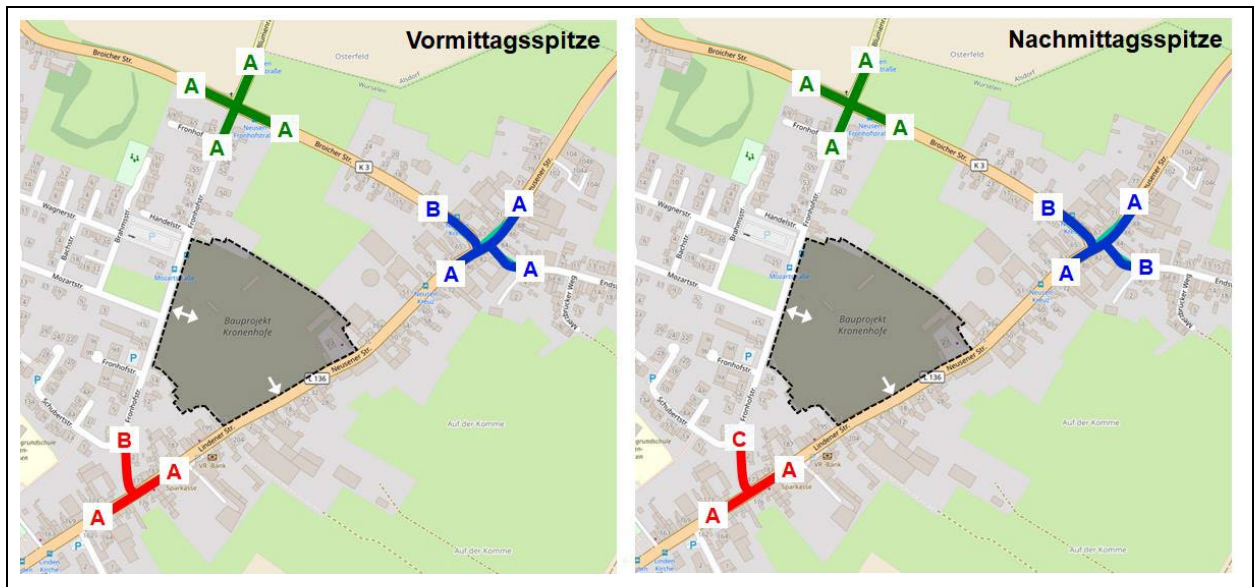


Abbildung 9: Verkehrsqualitäten in den beiden Spitzenstunden im Planfall (mit Kronenhöfe) für die Knotenpunkte KP1 bis KP3
BSV, 2024

Ruhender Verkehr

Insgesamt sind für die 161 Wohneinheiten 239 Stellplätze vorgesehen.

Für die Einfamilienhäuser sind im Mittel 1,5 Pkw pro Wohngebäude eingeplant, die oberirdisch in Carports oder offenen Stellplätzen überwiegend in Sammelanlagen angeordnet werden. Dies sind für die 82 Einfamilienhäuser 122 Stellplätze und weitere 30 öffentliche Stellplätze. Hinzu kommen 6 Kurzzeit-Stellplätze für die Kita zum Bringen und Holen. Für die 79 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wird ein geringerer Stellplatzschlüssel von im Mittel 1 Stellplatz pro Wohnung angesetzt. Diese Pkw sowie der Stellplatzbedarf für die Kita werden in Tiefgaragen untergebracht, die insgesamt 86 Stellplätze bieten und jeweils eine Zu- und Ausfahrt im Plangebiet haben. Ziel ist, möglichst viel ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen, um die Versiegelung der oberirdischen Flächen und Verkehrsbewegungen zu minimieren.

Für alle Gebäude sind ausreichende Flächen für Fahrradabstellplätze inkl. Lastenräder vorgesehen. Für die Einfamilienhäuser werden jeweils 4 Fahrräder vor dem Haus bzw. im Garten eingeplant. Für die Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Fahrräder pro Wohneinheit vor den Gebäuden bzw. in den Tiefgaragen berücksichtigt. Für die Kita werden 3 Fahrradstellplätze (1 Rad je 20 Kinder) eingerechnet. Insgesamt sind im städtebaulichen Konzept 451 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Mobilitätsangebote

Ein weiteres Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, attraktive Mobilitätsangebote vorzuhalten, um ohne individuellen Pkw-Besitz mobil zu sein. Daher wurden u. a. Sharing-Angebote für Pkw und Fahrrad (z. B. cambio, Velocity) geprüft. Da aufgrund der dörflichen Situation ein wirtschaftlicher Betrieb für die Sharing-Anbieter derartiger Stationen nicht absehbar ist, wird dieses Mobilitätsangebot nicht weiterverfolgt.

Sonstige Maßnahmen zur Optimierung des Kfz-Verkehrs wurden ebenfalls geprüft. Dies könnte bspw. eine Paketstation sein, um den Lieferverkehr zu zentralisieren und 'inneren' Verkehr zu reduzieren. Diese Mobilitätsangebote könnten öffentlich und somit auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Umgebung zugänglich sein. Sie können unabhängig von den Festsetzungen im BP auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden

5. Begründung der Planinhalte

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird, dient der städtebauliche Entwurf als planerische Grundlage, aber es wird keine exakte Umsetzung gefordert. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan Spielraum für künftige Entwicklungen bieten, um bei den späteren Bauvorhaben auf die dann ggf. anderen Bedarfe flexibel reagieren zu können.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von dem städtebaulichen Entwurf für das neue Wohnquartier wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses dient überwiegend der Ansiedlung von Wohnhäusern. Damit wird die langfristige Leitvorstellung der Stadt, an dieser Stelle dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, umgesetzt, sodass im Stadtgebiet der Nachfrage nach Wohnungen nachgekommen wird.

Das Allgemeine Wohngebiet ist in 13 Wohngebiete mit differenzierten Festsetzungen zu Bezugshöhen und zur Dichte, jedoch einheitlicher Art der baulichen Nutzung gegliedert. Allgemein zulässig sind im Plangebiet neben Wohngebäuden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. In einem Gebäude an der Fronhofstraße ist als soziale Einrichtung eine Kita im Erdgeschoss mit ebenem Zugang zur Spielfläche vorgesehen. Da die vorhandene Einrichtung in Linden-Neusen über keine Kapazitäten für die Aufnahme weiterer Kinder verfügt, kann mit der neuen Einrichtung der Betreuungsbedarf aus den bestehenden Wohngebieten sowie des Neubaugebietes wohnungsnah gedeckt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels), Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Besonders letztere Nutzungen stehen mit ihren Flächenansprüchen und Kundenverkehren dem gewünschten städtebaulichen Charakter eines Wohngebietes entgegen und können im geplanten Gebiet nicht ohne eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnens untergebracht werden. Überdies würden solche Nutzungen zu viel Raum zu Lasten von Wohngebäuden einnehmen. Dies würde dem Ziel widersprechen, die verfügbare Fläche vorrangig für Wohnzwecke zu nutzen. Durch den Ausschluss der Nutzungen wird der gewünschte Gebietscharakter des neuen Wohngebietes gesichert und einer Fehlentwicklung des Gebietes entgegengesteuert.

Mischgebiet

Entlang der Neusener Straße wird ein rund 30 m tiefer Streifen als Mischgebiet (MI) festgesetzt, um die Nutzungsstruktur der Umgebung aufzugreifen und neben dem Wohnen weitere Nutzungen zu ermöglichen.

Das Mischgebiet ist in 3 Gebiete mit differenzierten Festsetzungen zu Bezugshöhen und zur Dachgestaltung, jedoch einheitlicher Art der baulichen Nutzung gegliedert. Die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen. Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind durch einen hohen Flächenverbrauch mit großvolumigen baulichen Anlagen gekennzeichnet. Diese Strukturen fügen sich städtebaulich nicht in die kleinteilige dörflich geprägte Umgebungsnutzung ein. Mit ihren hohen Zu- und Abfahrtverkehren stellen sie zudem eine unzumutbare hohe verkehrliche Belastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen für die vorhandenen und geplanten Nutzungen dar. Der Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten dient darüber hinaus dem Schutz des Wohnens und der Vermeidung von Konfliktsituationen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil eines Grundstücks durch bauliche Anlagen über- oder unterirdisch in Anspruch genommen werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gilt für die GRZ ein Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete und von 0,6 für Mischgebiete.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Ziel einer nachhaltigen baulichen Entwicklung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,45 bis 0,55 wird in den allgemeinen Wohngebieten die Option ermöglicht, eine stärker verdichtete Bebauung durch eine flächensparende Bauweise zu entwickeln. Maximal 45 % bis 55 % des Baugrundstücks dürfen durch Hochbauten überbaut werden. In allen WA-Gebieten gilt, dass die festgesetzte GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50 %, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 überschritten werden darf (GRZ II).

Mit dieser Festsetzung wird der in der BauNVO angegebene Orientierungswert im Plangebiet überschritten. Die außerhalb der privaten Grundstücke zur Erschließung der Gärten angelegten Gemeinschaftswege sowie die Flächen für die gebündelte Anordnung der Stellplätze werden nicht dem Grundstück zugerechnet. Wären diese Flächen Teil des Privatgrundstücks, würde dies rechnerisch eine niedrigere GRZ ergeben. So können für die Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 7 eine geringere GRZ von 0,45 vorgegeben werden, da die Stellplätze flächensparend in Tiefgaragen untergebracht sind.

Mit der Festsetzung einer GRZ soll u.a. die natürliche Funktion des Bodens gewahrt werden. Da eine GRZ nicht die Art der Versiegelung regelt, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, um nachteilige Auswirkungen auf die Funktion des Bodens zu verringern. So

- sind die Stellplätze und Zufahrten gebündelt (siehe Pos. 5.4) und teilversiegelt anzulegen (siehe Pos. 6.6)
- wird der Anteil der Nebenanlagen im Vorgartenbereich beschränkt (siehe Pos. 5.5) und die Gestaltung der Vorgärten über örtliche Bauvorschriften gesteuert (siehe Pos. 6.4).

Mit diesen Festsetzungen wird im WA und MI ein Versiegelungsgrad von rund 0,5 erzielt, der deutlich unterhalb der maximal zulässigen GRZ II liegt. Ein weiterer Ausgleich für die geplante höhere Dichte wird durch die Spielhöfe geschaffen, die wohnungsnah zusätzlichen Spiel- und Aufenthaltsraum bieten. Daher wird eine GRZ zwischen 0,45 und 0,55 für die allgemeinen Wohngebiete aus städtebaulicher und ökologischer Sicht als verträglich und angemessen gewertet.

MISCHGEBIETE

Entlang der Neusener Straße wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 (GRZ II) überschritten werden darf. Der Orientierungswert der BauNVO für Mischgebiete von 0,6 wird im Plangebiet nicht ausgenutzt. Eine höhere Dichte wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt, um die neuen Mehrfamilienhäuser strukturell der vorhandenen Bebauung anzupassen und zur geplanten Wohnbebauung gestalterisch zu vermitteln.

TIEFGARAGEN

Da Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen in der Regel einen Flächenbedarf haben, der häufig über die Grundfläche der aufgehenden Mehrfamilienhäuser hinausgeht, darf im Bereich der Gebiete WA 2, WA 3 und WA 7 sowie den Mischgebieten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen und deren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschritten werden. Dabei sind die Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Gebieten Tiefgaragen realisierbar sind. Neben der Überschreitung der Grundflächenzahl sind in diesen Gebieten Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So besteht die Möglichkeit, den Straßenraum von ruhendem Verkehr zu befreien und die Aufenthalts- und Freiraumqualität zu erhöhen. Die Tiefgaragendecken sind mit einem hohen Substrataufbau zu begrünen, um die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt zu mindern sowie nutzbare Freiflächen zu gestalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die getroffene Regelung einer erhöhten Versiegelung unterhalb der Geländeoberfläche nicht beeinträchtigt. Negative Effekte auf die Umwelt werden mit der Festsetzung einer Begrünung vermieden.

Höhe baulicher Anlagen

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhen bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt. Die aktuellen Geländehöhen nach dem Rückbau der baulichen Anlagen mit Kellergruben und der ehemals versiegelten Freiflächen

können nicht herangezogen werden, da das Gelände entsprechend der künftigen Planung neu modelliert werden muss. Bezugspunkte sind daher die vorhandenen Deckenhöhen der Fronhofstraße und der Neusener Straße sowie die geplanten Deckenhöhen der neuen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets. Diese geplanten Höhenpunkte sind in der Planzeichnung aufgeführt.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Festsetzung eines begrünten Flachdachs sind in den allgemeinen Wohngebieten Gebäudehöhen einschließlich Attika und der Beachtung einer Rückstauenebene von bis zu insgesamt 11 m zulässig. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Luftwärmepumpen überschritten werden, um die Erzeugung erneuerbarer Energien besonders zu unterstützen. Ausnahmsweise werden darüber hinaus Höhenüberschreitungen einzelner Aufbauten zugelassen, wenn diese einen Mindestabstand zu der darunterliegenden Gebäudeaußenwand einhalten, also vom Straßenraum aus nur sehr eingeschränkt sichtbar sind.

In den Mischgebieten werden die Gebäudehöhen durch eine Trauf- und eine maximale Firsthöhe begrenzt. Hier sind keine weiteren Überschreitungen der Firsthöhe zulässig. So werden für geneigte Dächer maximal wahrnehmbare Höhen festgesetzt, die auf diese Weise von der Straße betrachtet eine einheitliche maximale Raumwirkung schaffen und somit den Straßenraum baulich-räumlich einfassen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit zwingend 2 Geschossen festgesetzt. Damit wird eine nur 1-geschossige Bebauung vermieden, ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet und das Grundstück flächensparend mit einer für das Ortsbild angemessenen Höhe genutzt. Zurückspringende Geschosse sind unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Entlang der Neusener Straße sollen mindestens 2-, jedoch auch maximal 3-geschossige Gebäude zulässig sein, um mit unterschiedlichen Höhen die Gebäudehöhen der Umgebung widerzuspiegeln. Ein Dachausbau ist zulässig.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten

In den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Gebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu sichern.

5.3 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit ist eine Steuerung der Anordnung künftiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Die Baugrenzen umfassen die Struktur des städtebaulichen Entwurfs mit einem Puffer, um sowohl gliedernde Vor- und Rücksprünge als auch Verschiebungen der Baukörper zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen, zur Schaffung einer ausreichenden Flexibilität und Funktionalität der Bebauung, durch überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen überschritten werden, sofern diese Anlagen die vordere Baugrenze nicht mehr als 1 m überschreiten.

Im Plangebiet werden für Einfamilienhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus, in einem Abstand von maximal 2 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 15 m² je Grundstück grundsätzlich zugelassen, um solche Anbauten und Aufenthaltsbereiche in begrenztem Maße zu ermöglichen. Bei Mehrfamilienhäusern darf die Breite der Terrassen und der Balkone in Summe maximal 50 % der Gebäudebreite betragen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) ist zudem in den Gebieten für Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese Festsetzung steht in Zusammenhang mit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß Kapitel 5.2 und begründet sich in der nachfrageorientierten Option, bei Mehrfamilienhäusern durch unterirdische Stellplatzanlagen eine höhere Freiraumqualität zu schaffen.

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie die Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen unter 50 m festgesetzt. Dies greift die offene Bauweise der umgebenden Siedlungsstruktur auf und verhindert dorfuntypische langgestreckte Gebäuderiegel. Nur im Mischgebiet (MI 1) an der Neusener Straße ist aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bauweise zulässig.

In Teilbereichen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Grenzbebauungen ohne Abstandsflächen zu ermöglichen:

So ist an den mit -a1- festgesetzten Baugrenzen eine Bebauung zulässig, ohne eine Abstandsfläche der Giebelwand auszulösen. In dieser Fassade sind Wandöffnungen möglich, jedoch keine zu öffnenden Fenster und Türen. Diese Festsetzung wurde für Grundstücke gewählt, um an Stellplatzflächen angrenzende Gebäude zu ermöglichen.

An den mit -a2- festgesetzten Baugrenzen ist eine Bebauung an der seitlichen Grundstücksgrenze (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig, ohne eine Abstandsfläche auszulösen. Dies gilt auch, wenn auf dem Nachbargrundstück nicht an diese Grenze angebaut ist oder wird. Öffnungen jeglicher Art sind allerdings in dieser Fassade nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde für Grundstücke gewählt, um näher an Grundstücksgrenzen bauen zu können, die an Gartenflächen angrenzen.

5.4 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen

Die innere Erschließung wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Die Haupteerschließung für den Individualverkehr erfolgt wie bisher von der Fronhofstraße. Der Abschnitt in Fahrtrichtung Neusener Straße soll als Einbahnstraße ausgewiesen werden, so dass nur Ausfahrten aus dem Plangebiet zulässig sind und ein ungestörter Verkehrsfluss auf der klassifizierten Landesstraße L 136 gesichert wird. Von der

Hauptachse zwischen Fronhofstraße und Neusener Straße zweigen drei konisch geformte Flächen ab, die als Spielhöfe gestaltet werden sollen. Die beiden nach Osten angelegten Höfe erhalten eine Wendeschleife für Müllfahrzeuge, der nach Südwesten angelegte Hof ist nur für den Anliegerverkehr befahrbar.

Zur Neusener Straße öffnet sich die Verkehrsfläche, um ein Sichtdreieck zur Straßeneinmündung freizuhalten. Diese Fläche soll als Platz mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' als Entree ins Neubaugebiet gestaltet werden. Die mögliche Gestaltung des Straßenraums zeigt Abbildung 10:

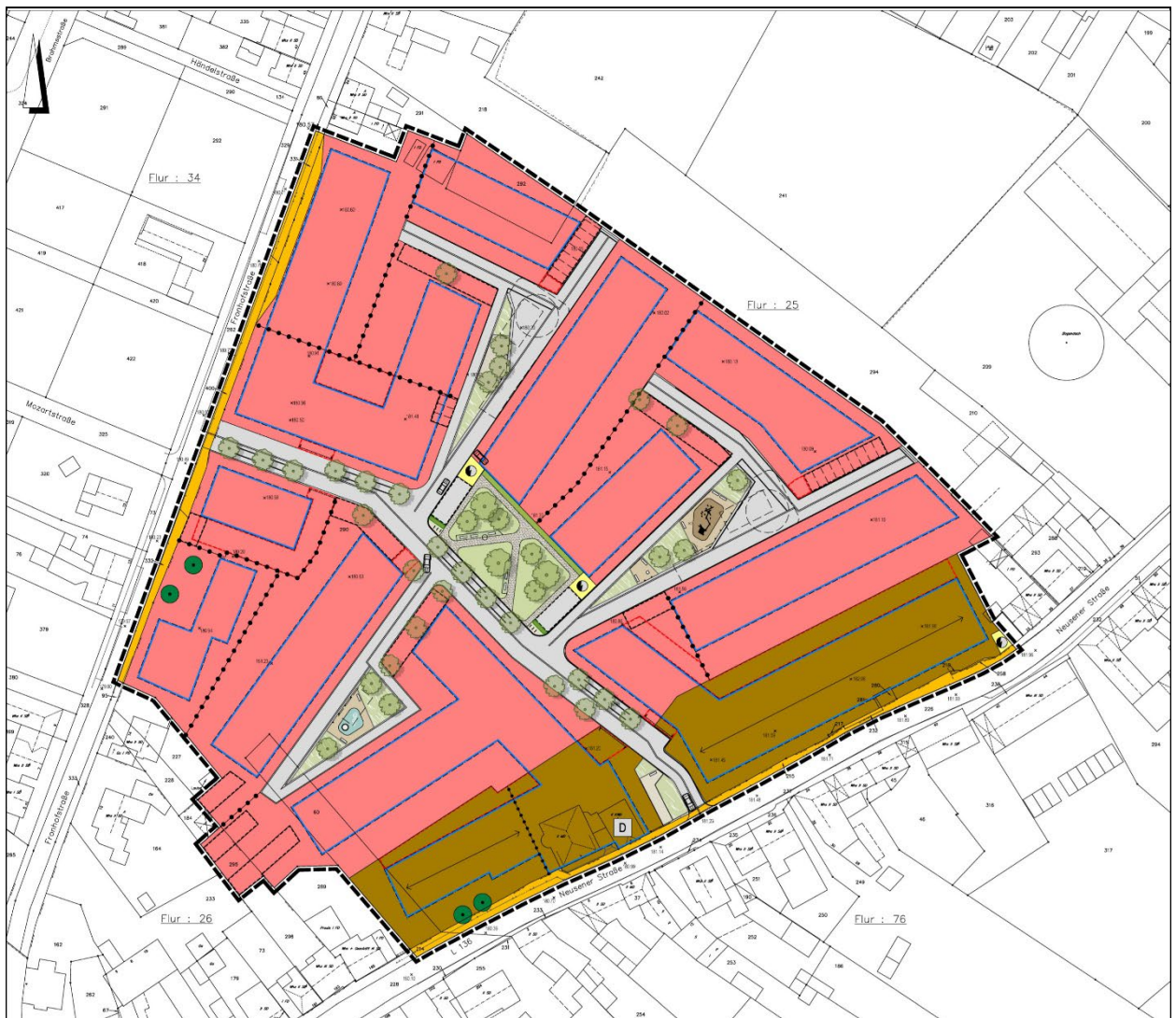


Abbildung 10: Straßenraumgestaltung
3PLUS FREIRAUMPLANER, 14.11.2024

Flächen für Stellplätze

Das städtebauliche Konzept (Stand 12.11.2024) sieht 239 Pkw-Stellplätze und 451 Fahrradstellplätze für 161 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Dieser Wert dient als Orientierung für die zeichnerischen Festsetzungen im Angebotsbebauungsplan.

Für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser inkl. Kita werden unterirdische Tiefgaragen in den MI 1, MI 2, MI 3, WA 2, WA 3 und WA 7 festgesetzt. Diese zulässige Unterbauung ist in den MI 1 und MI 3 größer als der im städtebaulichen Konzept ermittelte Flächenbedarf, so dass ein Spielraum für die künftige Ausgestaltung besteht. Die Zufahrten sind innerhalb des Plangebiets angeordnet, um den fließenden Verkehr auf der Neusener Straße nicht durch Abbiegeverkehr zu stören oder Fußgänger zu gefährden.

Die Pkw der Einfamilienhäuser werden oberirdisch angeordnet. In den Vorgärten sind keine Stellplätze zulässig. Dies wird mit der Festsetzung, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in seitlichen Abstandsflächen oder in den gesondert bezeichneten Flächen zulässig sind, gesteuert. So kann einerseits der Vorbereich gärtnerisch angelegt werden und andererseits wird ein Zu- und Abfahrtsverkehr an den Spielhöfen eingeschränkt. Der Stellplatzbedarf wird gebündelt an Straßenseiten und im Süden des Plangebiets auf einer Sammelstellplatzanlage für die Wohngebiete WA 5 und WA 6 gedeckt. Bei Eck- und Doppelhäusern können 2 Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche hintereinander angeordnet werden. Hier kann nur der vom Straßenrand 5 m zurückliegende Stellplatz als Carport angelegt werden. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig, um eine Zweckentfremdung, z. B. als Werkstatt oder Abstellraum, zu unterbinden und die Nutzung als Stellplatz sicherzustellen.

Im Plangebiet sind an verschiedenen Orten insgesamt 30 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit dem Hinweis 'St ö' umgrenzt.

5.5 Nebenanlagen

Der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und vorderer Gebäudekante (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) wird als Vorgartenbereich definiert. Dieser definierte Bereich wirkt in den öffentlichen Raum hinein und prägt damit die Wirkung des Gebiets. Deshalb wird die Nutzung dieses Bereichs zugunsten der angestrebten grünen Gestaltung eingeschränkt. Grundsätzlich sind Nebenanlagen innerhalb des Wohngebiets zulässig und sollen flexibel und bedarfsgerecht ermöglicht werden. Innerhalb der Vorgärten werden die Nebenanlagen jedoch auf Mülltonnenschränke, Vordachelemente mit oder ohne integriertem Vorgartenschrank und Fahrradabstellanlagen begrenzt, um einer sukzessiven Versiegelung der Vorgartenbereiche vorzubeugen. Mit dieser Festsetzung ist es möglich, Gebäude ohne (kostenintensive) Keller zu errichten und dennoch einen Abstellraum für Outdoor-Gegenstände anzubieten. Die Einschränkung auf einen Bereich von zwei Drittel der Vorgartenfläche dient dazu, trotz dieser Nebenanlagen den Vorgarten gärtnerisch anzulegen.

Mit der Beschränkung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Fläche von max. 15 m³ wird eine zu hohe Überbauung und Versiegelung der Gartenflächen unterbunden.

5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Versorgung

Angestrebt wird ein hoher energetischer Standard sowohl in der Energieeffizienz als auch bei der Energieversorgung ohne Einsatz fossiler Energieträger. Untersuchungen für eine zentrale

Nahwärmeversorgung und geothermische Nutzungen zeigten keine akzeptable Lösung. Daher wird eine dezentrale Versorgung mit Photovoltaikanlagen und Luftwärmepumpen konzipiert, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt ist.

Die an der Neusener Straße vorhandene Trafo-Station des Energieversorgers *Regionetz* wird weiter nordöstlich verlegt. Zwei weitere Stationen werden in Abstimmung mit dem Energieversorger am Quartiersplatz angelegt, um die Versorgung der geplanten Neubebauung sicherzustellen.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Entwässerungssystem wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Würselen und der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen abgestimmt.

Aufgrund der großflächigen Entsiegelung kann künftig Niederschlagswasser teilweise versickern. Die Ausgestaltung der Wohngebäude mit begrünten Flachdächern und den Tiefgaragen mit begrünten Freiflächen dient neben klimatischen Effekten auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Neben der Verdunstung kann so gerade bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Das von den Dachflächen und den privaten befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gefasst und drei unterhalb der Spielhöfe angeordneten Füllkörperrigolen zugeführt. Zur Reduzierung der in die Rigolen eingetragenen Sink-, Schweb- und Schwimmstoffe wird den Füllkörperrigolen vor der Einleitung ein Absetzschacht vorgeschaltet. Diese Anlagen werden von der Stadt Würselen betrieben, der Andien- und Überlassungspflicht wird somit entsprochen. Mit der Versickerung über die Füllkörperrigolen wird ergänzend die Grundwasserneubildung gefördert.

Das von den Verkehrsflächen anfallende gering belastete Niederschlagswasser sowie das häusliche Schmutzwasser werden über einen Mischwasserkanal in das bestehende Kanalnetz der Stadt Würselen eingeleitet. Eine planerische Ausarbeitung des vorabgestimmten Konzepts erfolgt in den weiteren Planungsphasen.

Standorte für Abfallbehälter

Da die Wohngebäude nur teilweise von Müllfahrzeugen angefahren werden können, sind im Plangebiet an zentralen Stellen Standorte für Abfallbehälter ausgewiesen, wo am Tag der Müllabfuhr die jeweiligen Tonnen von den abseits der Fahrroute liegenden Wohngebäuden abgestellt werden sollen.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Im zentralen Bereich des Neubaugebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Quartiersplatz' gesichert und gärtnerisch angelegt. Dieser öffentliche Raum soll als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsort dienen und die Freiraumqualität sichern. Für die öffentliche Grünfläche werden keine konkreten Maßnahmen zur Art der Bepflanzung festgesetzt, um hier einer nachgelagerten Freiraumplanung gestalterischen Spielraum zu lassen.

5.8 Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Umfeld des Plangebiets treten zum Teil erhebliche **Geräusche durch Straßenverkehre** auf, welche auf die künftigen Nutzungen im Plangebiet einwirken. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher die immissionsschutzrechtlichen Belange in einer Lärmuntersuchung (PEUTZ, 2024) gutachterlich bewertet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Nachbarschaft zu gewährleisten.

Nach Vollzug der im Plangebiet vorbereiteten Nutzungen treten bei freier Schallausbreitung die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts nahe der Neusener Straße auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit für das festgesetzte Mischgebiet tags um bis zu 11 dB, nachts um bis zu 12 dB überschritten. Im unmittelbaren Nahbereich der Straße wird die verwaltungsrechtliche Grenze zur Gesundheitsgefährdung um 1 dB tags bzw. 2 dB nachts überschritten. Aufgrund der Eigenabschirmung der Plangebäude entstehen auf der straßenabgewandten Seite lärmberuhigte Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden.

Mit weiterem Abstand zur Neusener Straße nehmen die Lärmbelastungen ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts damit um bis zu 9 dB tags und 13 dB nachts überschritten. Straßenabgewandt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete aufgrund der Eigenabschirmung der Plangebäude tags eingehalten bzw. um maximal 1 dB überschritten, nachts sind Überschreitungen von bis zu 5 dB möglich.

Um diesen Immissionskonflikt in der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, besteht das städtebauliche Erfordernis, Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Umsetzung aktiver Maßnahmen wurde geprüft. Im Ergebnis hätte entlang der Neusener Straße eine durchgehend 10 bis 12 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden müssen. Dies wurde sowohl unter städtebaulichen, ortsgestalterischen als auch finanziellen Aspekten verworfen.

Im Lärmgutachten wird daher eine Reihe von passiven Schallschutzmaßnahmen definiert. Zum einen handelt es sich um organisatorische Maßnahmen, die im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Genehmigung zu berücksichtigen sind. Dies sind bspw. der Einbau schalldämmender Fenster sowie die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Fassaden. Durch die Stellung der Gebäudekörper kann zudem eine Abschirmung gegenüber den Lärmbelastungen sichergestellt werden. Dies wurde bereits bei der Entwicklung des Baukonzepts berücksichtigt und wird durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan gesichert.

Zum anderen setzt der Bebauungsplan einen passiven baulichen Schallschutz im Sinne der DIN 4109 (maßgebliche Außenlärmpegel) fest. Die Isophonen mit einem Abstand von 1 dB können dem Lärmgutachten zum Bebauungsplan entnommen werden (Anlage 5, Seite 1 als Isophonenkarte; Anlage 5, Seite 2 als Gebäudelärmkarte). Die Karten wurden auch als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Maßnahmen für Bereiche fest, bei denen Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) oder mehr bzw. maßgebliche Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) vorliegen. Hier sind schallgedämpfte Lüftungssysteme für Schlafräume einzusetzen. Das Lärmgutachten gibt für diese Bereiche grundsätzlich auch eine Grundrissoptimierung vor, bei der schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Dies betrifft insbesondere die Grundrissgestaltung in den Plangebäuden entlang der Neusener Straße. Dies ist städtebaulich verträglich, da die mit dem städtebaulichen Konzept und der Festsetzung der Baugrenzen überwiegend nach Westen ausgerichteten Gebäudeanordnung eine gute Belichtung für diese Aufenthaltsräume erwarten lässt.

Um das angestrebte Schutzziel einer schalltechnisch ausreichenden Aufenthaltsqualität auch in den Freibereichen bzw. Außenwohnbereichen umzusetzen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien in Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) (entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 dB(A) oder darüber) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Alternativ sind diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie Verglasungselemente so auszugestalten, dass Beurteilungspegel < 62 dB(A) erzielt werden. Damit ist eine angemessene Nutzung, insbesondere mit der Möglichkeit einer uneingeschränkten Kommunikation, dieser Freibereiche gewährleistet.

Da durch die oben beschriebenen organisatorischen Maßnahmen die real anfallenden maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. niedriger als die in der Untersuchung ermittelten Werte anfallen können und bei der späteren baulichen Umsetzung auch die Fremdabschirmung von Gebäuden berücksichtigt werden kann, wurden die Festsetzungen um eine Öffnungsklausel ergänzt, die für diesen Fall auf gutachterlichen Nachweis Ausnahmen von den konkreten Festsetzungen ermöglicht.

Insgesamt erfolgt mit den getroffenen Lärmvorkehrungen eine städtebaulich vertretbare Konfliktbewältigung bezogen auf den in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm. Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet werden durch die aus den Festsetzungen resultierenden Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen gewahrt. Zwar sind damit für künftige Bauherren je nach Lage des Baugrundstücks aufgrund der vorherrschenden Geräuschsituation differenzierte Anforderungen an den Schallschutz von Wohngebäuden zu beachten. In der Abwägung wird dies jedoch hingenommen, da die Belange des Wohnens und der Schaffung von Wohnraum höher gewichtet werden als die ansonsten als Alternative notwendige Einhaltung großer Abstände von Wohnnutzungen zur Landesstraße und somit einem großen Verlust von Wohnraumpotenzial. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass aufgrund der guten Ausrichtung gerade der besonders betroffenen Gebäude, eine hohe Wohnqualität – auch mit Aufenthaltsbereichen im Wohnaußenbereich – geschaffen werden kann.

Darüber hinaus wurden die **Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes** im Sinne der 16. BImSchV in Zusammenhang mit den planbedingten Mehrverkehren untersucht. Allein durch die planbedingten Mehrverkehre ergeben sich im Bereich der Neusener Straße zwar Pegelerhöhungen. Diese liegen jedoch sehr deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und sind daher hinnehmbar.

Weitere Pegelerhöhungen im Bereich der Neusener Straße resultieren aus Reflexionen, die durch die straßenbegleitende Neubebauung auf der Westseite ausgelöst werden. Die

Erhöhungen von bis zu 2,6 dB sind für das menschliche Ohr wahrnehmbar, vereinzelt werden damit in den oberen Stockwerken der Bestandsbebauung erstmalig die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Zur Minderung der Auswirkungen wären als aktive Lärmschutzmaßnahmen lärm mindernde Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h sowie die Nutzung eines geräuscharmen Straßenbelags denkbar. Diese Maßnahmen liegen jedoch außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Alternativ könnten im Genehmigungsverfahren passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 24. BImSchV an den betroffenen Gebäuden geprüft werden. Um die Reflexionsproblematik bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen, setzt dieser absorbierende Maßnahmen an den zur Neusener Straße ausgerichteten Fassaden der Plangebäude fest. Damit lassen sich die kritischen Pegelerhöhungen durch die Reflexionen auf der gegenüberliegenden Straßenseite reduzieren. Somit ist eine Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in den betroffenen Bereichen der Neusener Straße möglich.

Die an der Neusener Straße gelegene Ausfahrt aus dem Plangebiet hat aufgrund der hier prognostizierten geringen Verkehrszahlen keine maßgeblichen schalltechnischen Auswirkungen. Bei Umsetzung des Straßenneubaus innerhalb des Plangebietes werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Betrachtungsgegenstand des Lärmgutachtens sind des Weiteren mögliche **Einwirkungen durch Gewerbelärm** auf das Plangebiet von der nördlich angrenzenden Fläche. Diese war im Flächennutzungsplan für eine potenzielle Erweiterung der Großbäckerei als gewerbliche Baufläche gesichert. Der Flächennutzungsplan stellt diese gewerbliche Nutzung im Grundsatz weiterhin dar. Allerdings liegen keine konkreten neuen Entwicklungsabsichten für diese Flächen vor, eine planungs- oder baurechtliche Sicherung über einen Bebauungsplan oder eine Baugenehmigung ist bislang nicht erfolgt. Gleichwohl sind im Bebauungsplanverfahren potenzielle Immissionskonflikte zu berücksichtigen.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass bei einer möglichen Gewerbegebietsentwicklung aufgrund der nahen Bestandsbebauungen die Vorgaben der TA Lärm nur eingehalten werden können, wenn die Emissionsgrade der potenziellen gewerblichen Nutzungen eingeschränkt werden. Dies reduziert bereits den Katalog möglicher Nutzungen.

Die im Vergleich zur vorhandenen Wohnbebauung geringeren Abstände der Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu den möglichen gewerblichen Emissionsorten schränken die potenzielle Entwicklung eines Gewerbegebietes noch stärker ein. Um an den geplanten Baugrenzen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleisten zu können, wären bei der potenziellen Gewerbeflächenentwicklung flächenbezogene Schallleistungspegel (L_W) von 55 dB(A) / m^2 tags und 42 dB(A) / m^2 , z. B. durch emissionsarme Büro- und Dienstleistungsnutzungen einzuhalten. Alternativ könnte eine potenzielle gewerbliche Entwicklung räumlich vom Plangebiet abrücken.

In der Abwägung werden die Bedarfe nach Wohnraum höher gewichtet als die Anforderungen einer potenziellen gewerblichen Entwicklung. Daher sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bei einer möglichen Flächenentwicklung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 235 können damit ausgeschlossen werden. Da eine neue angrenzende

gewerbliche Nutzung erst durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig wird, kann die Art gewerblicher Nutzungen in diesem Verwaltungsverfahren geregelt werden.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Art der Lichtablagen und Lichtpunkte im Außenbereich, um übermäßige Lichtimmissionen zu vermeiden. Dies dient insbesondere auch dem Schutz nachtaktiver Tiere.

5.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

5.9.1 Pflanzung von Straßenbäumen

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum gliedern den Straßenraum und dienen der Durchgrünung des Quartiers. Durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsachse wird einer Erwärmung der Fläche entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Mikroklimas tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Den Baumpflanzungen kommt sowohl eine gestalterische als auch eine ökologische Aufgabe zu.

Im Rechtsplan wird die Mindestanzahl der Bäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sowie 'Fußgängerbereich' ohne konkrete Verortung der Baumstandorte festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung können weitere Bäume vorgesehen werden, die nicht konkret festgesetzt werden, um die Erschließungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke flexibel zu halten.

Die Pflanzliste führt standortangepasste Baumarten auf, die den erhöhten Anforderungen im Straßenraum gerecht werden. Um zeitnah und langfristig eine Durchgrünung des Quartiers zu sichern, wird festgesetzt, dass die Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen sind. Zur ausreichenden Wasser- und Mineralstoffaufnahme wird ein Wurzelraum von mind. 12 m³ festgesetzt. Auf die entsprechenden 'Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil I und Teil II' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) wird verwiesen.

5.9.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm trägt dazu bei, Regenwasser zu speichern und das Stadtklima positiv zu beeinflussen. So werden Staub und Schadstoffe gebunden, und es findet durch die Evaporation und Transpiration eine Abkühlung der Umgebung statt. Hinzu kommt die Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere, Vögel und Insekten. Ergänzend wirkt der Dachbegrünungsaufbau wie eine zusätzliche Dämmung der Gebäude und verbessert somit den Wärme- und Kälteschutz.

Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 m² sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen. Im Unterschied zur Dachbegrünung der Wohngebäude wird hier eine geringere Stärke der Vegetationstragschicht von 4 cm zugelassen, um statisch aufwändige und zu massiv wirkende Konstruktionen zu vermeiden.

Um im Bereich der Mehrfamilienhäuser attraktive Außenflächen zu ermöglichen, sind nicht überbaute Tiefgaragendächer fachgerecht als Vegetationsfläche aufzubauen und intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht aufweisen. Dadurch wird Überwärmungstendenzen vorgebeugt und zu einer allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets beigetragen. Der daraus resultierende höhere Grünflächenanteil im Plangebiet trägt zu einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld bei.

5.9.3 Begrünung von Stellplätzen

Die Dächer von Carports sind analog zu den sonstigen Nebenanlagen ebenfalls mindestens extensiv mit einer mindestens 4 cm hohen Vegetationsschicht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze in den mit 'St p' festgesetzten Bereichen sind mit Rankgerüsten herzustellen und zu bepflanzen. Die Pflanzliste bietet eine Auswahl von Rankpflanzen an, die ohne klebrige Blüten für Stellplätze geeignet sind.

Diese Maßnahmen sind ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, da ein Aufheizen der Stellplatzflächen und der Pkw gemindert wird.

5.10 Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet werden die vier Linden an der Neusener Straße und der Fronhofstraße mit Stammumfängen zwischen 240 und 260 cm aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt festgesetzt. Sie stehen unter dem Schutz der Würselener Baumschutzsatzung und fallen aufgrund ihrer Größe im Straßenraum als stadträumlich markante Laubbäume auf. Hinzu kommt, dass sie auch historisch unter dem Begriff Franzosenlinden bekannt und bedeutsam sind, da sie zur Erinnerung an den Deutsch-Französischen Krieg (1870/71) sowie das Ende der Französischen Besetzung 1914 gepflanzt worden sind.

Ebenfalls unter den Schutz der Satzung fallen sechs weniger markante Laubbäume, 2 mehrstämmige Hainbuchen sowie vier Nadelgehölze, die aufgrund der bisher ungünstigen Standortbedingungen überwiegend in einem schlechten Vitalitätszustand sind und nicht zwingend erhalten werden sollen. Diese Bäume können genauso wie kleinere Bäume, die nicht unter den Schutz der Satzung fallen, in die spätere Freianlagenplanung integriert werden.

Zum Ausgleich für die geschützten Bäume werden neue standortgerechte Bäume im Plangebiet gepflanzt, so dass die Anforderungen der Baumschutzsatzung erfüllt werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, die Bebauung in ihrem Erscheinungsbild homogen auszubilden und ortsangepasste Dachformen sowie Dachneigungen zu entwickeln. Für die Dachdeckung der geneigten Dächer an der Neusener Straße sind Grau-, Braun- oder Schwarztöne zu verwenden, wie es in der umgebenden Bebauung üblich ist. Glänzende und reflektierende Oberflächen sind ortsuntypisch und daher unzulässig. Um die Erzeugung erneuerbarer Energie

zu fördern, dürfen für die Montage von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie andere Dach-
eindeckungen verwendet werden.

6.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Ein wichtiges Element der gestalterischen Festsetzungen sind die bei geneigten Dächern zuläs-
sigen Dachaufbauten und Einschnitte. Hier ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, bei-
spielsweise Dachgauben in ihrer Ausformung zu steuern. Ziel ist es, dass Dachgauben oder
sonstige Dachaufbauten nicht voluminös ausgestaltet werden und somit zu wuchtig erscheinen.

6.3 Einfriedungen

Ein wichtiges Element der homogenen Gestaltung des Gebiets ist die Regelung der Einfriedun-
gen. Für die vorderseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen werden hierzu gestalteri-
sche Vorgaben in den textlichen Festsetzungen getroffen, um ein möglichst einheitliches Erschei-
nungsbild zu sichern. Zu der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hin sind
nur Hecken mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig, die mit integrierten Zäunen kombiniert wer-
den können. Zur Seite und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind höhere Hecken und auch
Zäune zulässig, so dass der private Freiraum stärker abgeschirmt werden kann. Zur Sicherung
der Privatsphäre können Terrassen mit Mauern in einer Tiefe von 2 m begrenzt werden. Abfall-
behälter sollen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein und sind daher ebenfalls mit Hecken
oder anderen geeigneten Sichtschutzmaßnahmen zu versehen.

In der Pflanzliste 4 ist eine Auswahl von verschiedenen heimischen Arten zusammengestellt. Die
Schnitthecken stellen einen Lebensraum für Kleinlebewesen dar und sind – im Unterschied zu
Mauern – für diese durchlässig. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu den Einfriedungen, in
Kombination mit den anderen gestalterischen Regelungen, zur Entwicklung eines qualitätvollen
Ortsbildes und somit einer hohen Lebensqualität im Wohngebiet bei.

6.4 Vorgartengestaltung

Eine besondere Rolle für die begleitende Gestaltung des Straßenraums bilden die zum öffentli-
chen Straßenraum ausgerichteten privaten Vorgärten. Diese Bereiche sind zu begrünen und von
gestalterischen Elementen wie Kies, Schotter oder anderen anorganischen Materialien freizuhal-
ten. Von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stell-
plätze ausgenommen. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Mülltonnen- und Vorgarten-
schränke sowie Fahrradabstellanlagen entsprechend den Festsetzungen zulässig. So soll insge-
samt ein möglichst grünes Bild im Straßenraum entstehen. Gärtnerisch angelegte Vorgärten ha-
ben die klimatische Funktion, Hitzeinseln im Bereich der Verkehrsflächen nicht zu verstärken.
Eine Ausgestaltung mit wasserdurchlässigen Materialien und als Grünfläche dient darüber hinaus
der Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück und bietet Kleinlebewesen einen artge-
rechten Lebensraum.

6.5 Abgrabungen

Abgrabungen, beispielsweise zur Belichtung von Kellerräumen, sind unzulässig. Mit dieser Vor-
schrift soll der Bau zusätzlicher Souterrainwohnungen unterbunden werden.

6.6 Versiegelung von privaten Stellplätzen, Carports und Zufahrten

Für die maximal zulässige Versiegelung von Stellplätzen, Carports und Zufahrten wird die durchschnittliche Wasserundurchlässigkeit je Quadratmeter mit 60 % bezogen auf die Bezugsfläche festgesetzt. Die Angabe zur Versickerungsfähigkeit des Bodens orientiert sich an § 19a 'Versiegelungsfaktor' der im Entwurf vorliegenden BauNVO-Novelle (Stand 03.09.2024).

Zulässig sind Pflaster und Platten ohne Fugenverguss sowie Rasenfugenpflaster oder vergleichbare Befestigungen. Diese Festsetzung zur Teilversiegelung dient der Versickerung des Niederschlagswassers, der Grundwasseranreicherung, der Stärkung der natürlichen Bodenfunktion als Wasserspeicher und mindert die Aufheizung der Bodenoberfläche.

7. Hinweise

7.1 Lärmschutz

Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt (PEUTZ, 2024). Der Bebauungsplan nimmt die Abbildungen aus dem Schallgutachten, in denen die insgesamt höchste Belastung als Isophonenkarte bzw. in Form einer Gebäudelärmkarte dargestellt wird, als Hinweis auf (Anlage 5 Seite 1 sowie Seite 2 des Gutachtens).

Dieser Hinweis ergänzt die textliche Festsetzung 7.1 zum passiven baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärm.

7.2 Bodendenkmalpflege

Archäologische Funde sind trotz der bisher vollständigen Überbauung bei künftigen Gründungsarbeiten nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis zur Bodendenkmalpflege.

7.3 Artenschutz

Vor dem Rückbau der gewerblichen Anlagen wurde eine Artenschutzprüfung (BÜRO KREUTZ, 2023) durchgeführt, um potenziell in den Gebäuden lebende Tiere mit Schutzstatus aufzuspüren und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung eines Tötungsdelikts zu ergreifen.

Die Artenschutzprüfung mit anschließenden Kartierungen konnte keine Hinweise auf planungsrelevante und andere Arten in den abzureißenden Gebäuden erbringen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchgeführt werden, um mögliche Auswirkungen auf Arten, die die randlichen Gehölzbestände nutzen, auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis ist daher entbehrlich.

Vor Baubeginn ist eine ökologische Begehung und ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Das Ergebnis ist der Unteren

Naturschutzbehörde mitzuteilen. Dies ist geboten, da nach dem Rückbau der baulichen Anlagen auf der offenen Brache des Plangebiets grundsätzlich das Vorkommen potenziell gefährdeter Tierarten in spontan entwickelter Ruderalvegetation oder Wassermulden nicht auszuschließen ist.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 'Fronhofstraße, Neusener Straße' soll die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit rund 160 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Großbäckerei 'Kronenbrot' im Ortsteil Linden-Neusen vorbereitet werden.

Die städtebauliche Figur des Neubaugebiets sieht eine flächensparende Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden im Innenbereich des Plangebiets und bis zu 3 Geschossen entlang der Neusener Straße vor, so dass ein harmonischer Übergang vom Bestand zur neuen Bebauung gewährleistet wird. Mit der gegenüber der angrenzenden Einfamilienhausbebauung höheren baulichen Dichte wird das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsentwicklung umgesetzt. Bezogen auf das Ortsbild passt sich das Vorhaben an die vorhandenen Strukturen an und setzt die Raumkanten des angrenzenden Straßenraumes fort.

8.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Um eine hohe gesellschaftliche Mischung sowie eine Mischung aller Altersgruppen zu erzielen, werden unterschiedliche Wohnungsangebote auch im Segment des geförderten Wohnungsbaus vorbereitet. Wohnwünsche für das Familienleben in Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe sowie Familienwohnungen und kleinere altersgerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau tragen zu einer gemischten Bewohnerstruktur bei. So ermöglichen die Wohnungsangebote in diesem Mehrgenerationenquartier auch einen Wechsel innerhalb des Quartiers bei veränderten Lebenssituationen.

Für die Stadt Würselen bedeutet die Entwicklung des Ortsteils Linden-Neusen eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes mit hoher Nachfrage auch aus den umliegenden Städten. Die verkehrsgünstige Lage erlaubt zudem eine sehr gute verkehrliche Anbindung für Pendler*innen und damit eine familienfreundliche Vereinbarkeit von Familien- und Arbeitszeit.

Für die Stadt Würselen sind als 'Stadt der Kinder' Angebote für Kinder und Jugendliche besonders wichtig. Hierauf reagiert der Bebauungsplan mit dem Neubau einer dreizügigen Kindertagesstätte, die nicht nur zur Bedarfsdeckung des neuen Wohngebiets, sondern auch des Stadtteils insgesamt beitragen soll. Der Straßenraum wird multifunktional mit 3 Spielhöfen und einem begrünten Quartiersplatz angelegt, um wohnungsnahe Spiel- und Treffpunkte anzubieten. Statt eines kleinen Spielplatzes im Plangebiet, ist die Neugestaltung und somit Aufwertung des vorhandenen in unmittelbarer Nähe liegenden Spiel- und Bolzplatzes an der Brahmsstraße vorgesehen.

8.3 Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche StraÙennetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende FronhofstraÙe als Zu- und Ausfahrt sowie einer zusätzlichen Ausfahrt zur klassifizierten LandesstraÙe L 136, Neusener StraÙe. Zukünftig werden ca. 1.000 Kfz-Fahrten/Tag als planbedingtes Verkehrsaufkommen erwartet. Dies entspricht annähernd den damaligen Pkw-Fahrten/Tag in der Betriebsphase der Großbäckerei. Im Gegensatz zu einem Wohngebiet stellten damals insbesondere die rund 200 Lkw-Verkehre pro Tag zur An- und Ablieferung eine erhebliche Belastung der angrenzenden Nachbarschaft dar. Diese werden durch die Kronenhöfe mit der dort vorgesehenen deutlich ruhigeren Wohnnutzung nicht mehr entstehen. Das angrenzende StraÙennetz und die betrachteten Hauptverkehrsknotenpunkte weisen ausreichende Kapazitäten auf, um die vorhabenbezogenen Neuverkehre aufzunehmen.

Ziel ist ein autoarmes Quartier mit geringer Versiegelung der oberirdischen Flächen für Verkehrs- und Stellplatzflächen und wenig Verkehrsbewegungen. Daher wird der ruhende Verkehr für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen untergebracht, die von der Erschließungsachse aus angefahren werden. Für die Einfamilienhäuser werden die Stellplätze oberirdisch in Carports oder in Sammelanlagen angeordnet. Zusätzlich sind im städtebaulichen Konzept ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen.

8.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (BKR AACHEN 2024) erstellt, welcher die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt untersucht sowie ein Umweltbericht erstellt, der schutzgutbezogen die sowohl die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung als auch die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Vorbelastungen erfasst. Die Beschreibung im Umweltbericht erfolgt im Sinne der Abschichtung. Dabei betrachtet der Umweltbericht zur 19. FNP-Änderung einen größeren Raum und allgemeingültige Aussagen, während die Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht zum Bebauungsplan 235 detailliert auf die Festsetzungen im Plangebiet eingehen.

Sehr erhebliche Auswirkungen wurden in der Umweltprüfung nicht festgestellt. Es überwiegen die positiven Auswirkungen bei fast allen Schutzgütern:

- Die Wiedernutzung einer Industriebrache statt der Inanspruchnahme bisher unbebauten Freiraums schont das Schutzgut Fläche.
- Eine Entsiegelung des Bodens stellt teilträumlich die Bodenfunktionen wieder her und stoffliche Belastungen wurden entsorgt.
- Durch den geringeren Versiegelungsgrad kann künftig ein Teil des Niederschlagswassers versickern; Retentionsanlagen fördern die Verdunstungsleistung und beugen Überflutungen bei Starkregenereignissen vor.
- Mit Gärten, Dachbegrünung, öffentlichen Grünflächen und Bäumen wird eine höhere Durchgrünung erreicht und neuer Lebensraum geschaffen.
- Statt der bisher großvolumigen Bebauung werden die geplante kleinteilige Gliederung und die neuen Hofsituationen zukünftig den dörflichen Charakter von Linden-Neusen aufgreifen und neue Erholungsangebote schaffen.

- Die Umwandlung des Plangebietes von Gewerbe zu Wohnen mit einem geringeren LKW-Aufkommen und dem Entfall der produktionsbedingten Emissionen ist mit positiven Auswirkungen auf die Luftqualität verbunden.

Geringfügige Auswirkungen sind für das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung festzustellen. Im straßennahen Bereich der Neusener bzw. Lindener Straße rufen die planbedingten Mehrverkehre Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB in Bereichen hervor, in denen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bereits im Nullfall überschritten ist. Weitere Pegelerhöhungen im Bereich der Neusener Straße resultieren aus Reflexionen, die durch die straßenbegleitende Neubebauung auf der Westseite ausgelöst werden. Die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung machen ein Bündel von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch entsprechende Festsetzungen (bspw. schalldämpfte Lüftungssysteme für Schlafräume, Eigenabschirmung, schallabsorbierende Fassaden) werden die negativen Folgen abgemildert, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als nicht relevant bewertet, da der BP das Baudenkmal und die denkmalwerte Villa in ihrem Bestand berücksichtigt.

Aufgrund des durch den Bebauungsplan entstehenden Wertüberschuss ist keine Kompensation des Eingriffs durch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Kenndaten der Planung

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von knapp 3,5 ha mit folgenden Nutzungen im Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung	Teilflächen	Größe
Allgemeines Wohngebiet		21.948 m ²
Mischgebiet		5.136 m ²
Grünfläche		999 m ²
Quartiersplatz	993 m ²	
Randstreifen	6 m ²	
Verkehrsfläche		6.398 m ²
Straßenverkehrsfläche	947 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	5.317 m ²	
Fußgängerbereich	135 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgung		82 m ²
gesamt		34.563 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz

9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche sind alle Flächen im Plangebiet im Besitz der KD Kronenhöfe GmbH & Co. KG. Die im Plangebiet liegenden Baulasten werden im Verfahren berücksichtigt.

9.3 Kosten für die Stadt

Die Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans übernimmt der zukünftige Investor KD Kronenhöfe GmbH & Co. KG. Der Stadt Würselen entstehen keine Kosten.

10. Quellenangaben

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2014): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen Stand November 2014)
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2024): Neuauflistung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln – Entwurf 2. Offenlage, Oktober 2024
- BKR AACHEN (2024): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 235 'Fronhofstraße, Neusener Straße' (Kronenhöfe)
- BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG, AACHEN (2024): Verkehrsuntersuchung
- BÜRO KREUTZ (2023 A): Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I Abriss Gebäude des ehemaligen Kronenbrot-Geländes in Würselen 08.03.2023
- BÜRO KREUTZ (2023 B): Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I Abriss Gebäude des ehemaligen Kronenbrot-Geländes in Würselen, Ergebnisse der Kartierungen 04.07.2023
- 3PLUS FREIRAUMPLANER (2023): Baumbewertung
- 3PLUS FREIRAUMPLANER (2024): Freianlagenplanung Straßenraum, 14.11.2024
- FROELICH & SPORBECK (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bearbeitung D. Ludwig, Bochum.
- KRAMM INGENIEURE GMBH & CO. KG (2022): Altlastenuntersuchung, Grundstück des ehemaligen Betriebsstandortes des Lebensmittelproduzenten „Kronenbrot“
- KRAMM INGENIEURE GMBH & CO. KG (2023): Geohydrologisches Gutachten
- LAND NRW (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1. Änderung vom 19.02.2019
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW: FIS Klimaanpassung NRW
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2022): Messtischblattdaten Quadrant 3 im Messtischblatt 5103, Abruf am 13.09.2023
- LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): Grafikdaten der Landschaftsbildeinheiten (Landschaftsbildbewertung) aus dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Stand: September 2018
- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND LVR (2013): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan
- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND UND LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE – LVR, LWL (2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen, November 2007, Korrekturfassung September 2009
- PBS ARCHITEKTEN (2024): Kronenhöfe Städtebau, 12.11.2024
- PEUTZ CONSULT GMBH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 235 in Würselen, Bericht VL 9165-1, Druckdatum 16.12.2024
- STADT WÜRSELEN (2002): Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Würselen - Baumschutzsatzung - vom 11. Oktober 2002, geändert am 09.03.2023
- STADT WÜRSELEN (2012): Flächennutzungsplan

STADT WÜRSELEN: Denkmalliste

STÄDTEREGION AACHEN (2005): Landschaftsplan I Herzogenrath-Würselen (3. Änderung)

STÄDTEREGION AACHEN (2022): Kommunalprofil 2022 Stadt Würselen

TRANCHOTKARTE 1801-1828, timonline [Abfrage 08.2023]

VERMESSUNGSBÜRO RLS LÜHRING-SONNTAG ÖbVI (2023): Vermessungsgrundlage, Ergänzung nach dem Rückbau Oktober 2024

11. Rechtsgrundlagen

12. BImSchV – Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

16. BImSchV – 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

24. BImSchV – 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.

39. BImSchV – 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

BauGB – Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO NRW – Landesbauordnung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BRPH – Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021, in Kraft getreten am 01.09.2021

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau Teil I: Hinweise für die Planung, Juli 2023.

DIN 18005, Beiblatt zu Teil 1 – Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023.

DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 13. April 2022 (GV. NRW Nr. 26 vom 06.05.2022 S. 662) Gl.-Nr.: 224

EG-Artenschutzverordnung

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97) vom 9. Dezember 1996, ABl. L 61 S. 1, zuletzt geändert durch VO (EU) Nr. 2023/966 ABl. Nr. L 133 vom 15.05.2023

FFH-RL – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193).

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

GO NRW – Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444)

Klimaschutzgesetz NRW – Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes NRW vom 8. Juli 2021, in Kraft getreten am 16. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 908)

KlAnG NRW – Klimaanpassungsgesetz NRW

vom 8. Juli 2021, in Kraft getreten am 16. Juli 2021 (GV. NRW. S. 910).

LBodSchG – Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

vom 9. Mai 2000 (GV. NW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 G zur Änd. von

Vorschriften zum Befristungsmanagement im Geschäftsbereich des Umweltministeriums des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790).

LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024

LWG NRW – Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW.; S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW.; S. 559), in Kraft getreten am 16.07.2016, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

TA-Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Sechste Allgemeine Verwaltungs-vorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).

TA-Luft – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18. August 2021 (GMBI 2021, S. 1050)

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14c des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 405).

UVPG NW – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung NW

vom 29. April 1992, GV. NW. S. 175, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470, 1472).

VS-RL – Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, vom 30. November 2009 (ABl. L 20 S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).

VV-Artenschutz

Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren; Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016)

WHG – Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist