
Stadt Würselen

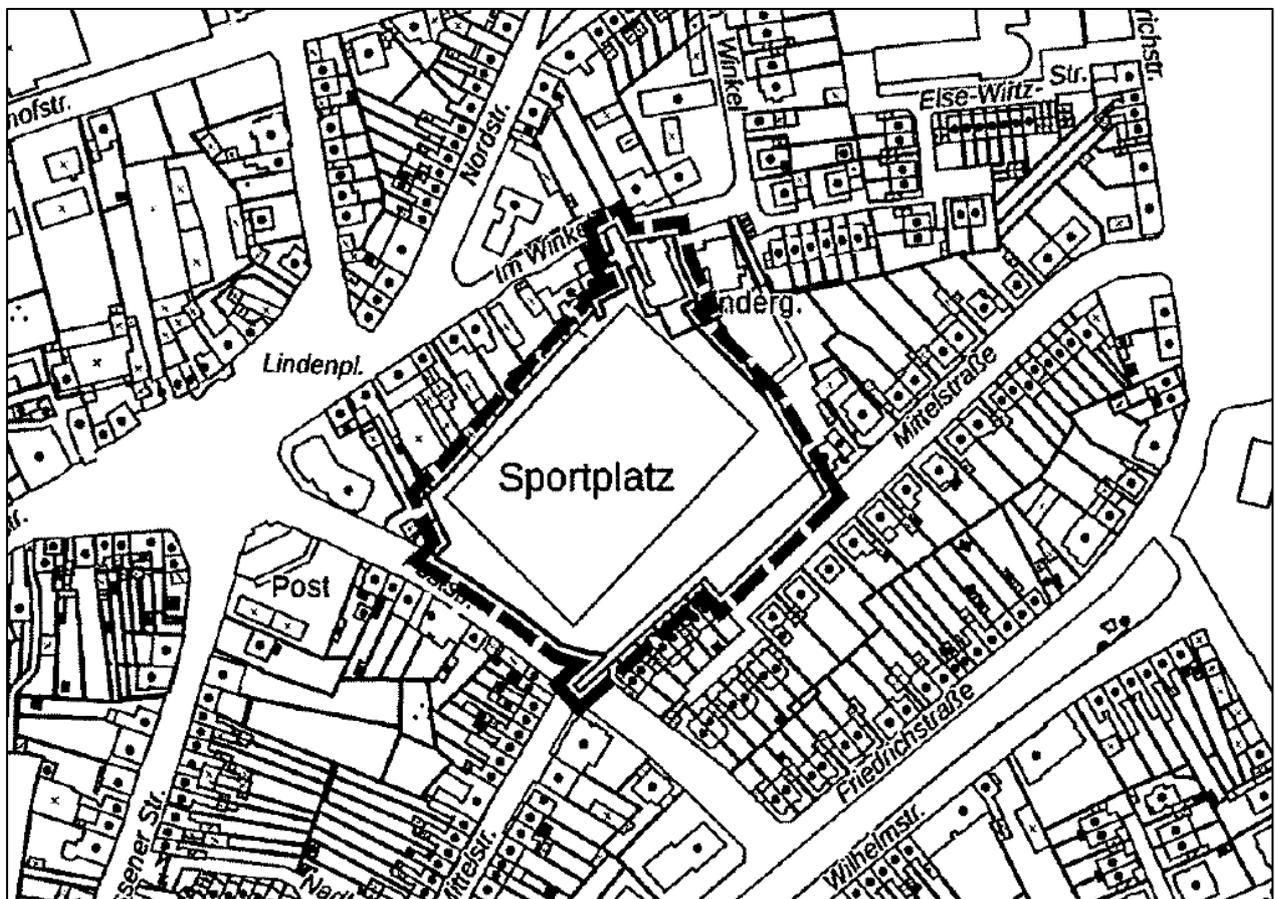
Bebauungsplan Nr. 224
im Bereich Lindenplatz, Poststraße, Mittelstraße
(Sportplatz Lindenplatz)

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Stand: 09.07.2020



Stadt Würselen
Fachdienst 4.3

PLANUNGSGRUPPE **MWM**
STÄDTEBAU UND VERKEHRSPANUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	- 3 -
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	- 3 -
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens	- 3 -
1.3	Fachgutachten	- 4 -
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	- 4 -
2.1	Lage und Abgrenzung	- 4 -
2.2	Bestand	- 5 -
2.3	Umgebung	- 5 -
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	- 6 -
3.1	Landes- und Regionalplanung	- 6 -
3.2	Flächennutzungsplan	- 6 -
3.3	Bestehendes Planungsrecht	- 7 -
3.4	Sonstige Planwerke	- 7 -
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	- 7 -
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	- 9 -
5.1	Art der baulichen Nutzung	- 9 -
5.2	Mass der baulichen Nutzung	- 10 -
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	- 11 -
5.4	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen	- 11 -
5.5	Verkehrsflächen	- 12 -
5.6	Gestalterische Festsetzungen	- 12 -
6.	HINWEISE	- 12 -
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	- 13 -
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	- 13 -
7.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	- 15 -
7.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	- 15 -
7.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	- 15 -
7.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	- 16 -
7.6	Bergbau / Boden / Altlasten	- 17 -
7.7	Verkehr	- 18 -
7.8	Ver- und Entsorgung	- 18 -
7.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	- 19 -
7.10	Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Würselen	- 19 -
7.11	Sachgüter	- 20 -
8.	FLÄCHENBILANZ	- 20 -

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 PLANUNGSANLASS / ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Im Stadtgebiet Würselen ist nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bei gleichzeitig geringer werdendem Angebot an bebaubaren Grundstücken gegeben. Entsprechend den allgemeinen Planungsgrundsätzen sowie den Entwicklungszielen der Stadt Würselen ist ein Teil dieses Bedarfs wo möglich in integrierten Siedlungsbereichen unterzubringen.

Mit den Verlagerungsabsichten des traditionsreichen, jedoch aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten ungeeigneten Sportplatzes „Rhenania“ in das neue Sportzentrum am Freizeitbad Aquana (vgl. auch Bebauungsplan 219 „Kauseneichsgasse Sportzentrum“, Begründung Teil A, Kap. 4), besteht die Möglichkeit, das ca. 1,5 h große Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und den Bedarf an innerstädtischem Geschosswohnungsbau zu decken. Insbesondere ist in diesem Bereich auch öffentlich geförderter Wohnraum zu entwickeln.

Für diese Umplanung von Sportplatz in Wohnbauflächen wird daher der Bebauungsplan Nr. 224 – Bereich Lindenplatz, Poststraße, Mittelstraße aufgestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist - entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der umgebenden Bebauung - die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem beschriebenen Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung von Würselen zu einem attraktiven Wohnstandort.

1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG / VERLAUF DES VERFAHRENS

Die rechtlichen Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Grenzwerte aus § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im Übrigen spricht die zentrale Lage des Geltungsbereichs im Innenbereich von Würselen für die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Würselen am 06.09.2018 eingeleitet, am 27.06.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Nächster Verfahrensschritt ist diese frühzeitige Beteiligung der wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

1.3 FACHGUTACHTEN

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen liegen vor und sind in der Planfassung berücksichtigt:

Bergbau	Stellungnahme bergbaulicher Verhältnisse für den Bereich des Bebauungsplanes 224, Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH, Aachen, August 2018
Artenschutz	Bebauungsplan 224 „Sportplatz Lindenplatz“, Artenschutzprüfung, Stufe I, Haese Büro für Umweltplanung, Stolberg, November 2019
Geohydrologie	Geohydrologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Würselen im Bereich Von-Goerschen-Straße / Bardenberger Straße, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, November 2019

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Gebiet des Bebauungsplans 224 befindet sich mit einer Entfernung von ca. 500 m zum Markt östlich des Würseler Stadtzentrums.

Der ca. 15.000 m² große Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke aus der Gemarkung Würselen, Flur 40 (Flurstücke 605, 635 und 283) sowie Flurstück 636 teilweise und Teile eines Flurstückes (Flurstück 345) aus der Flur 13.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

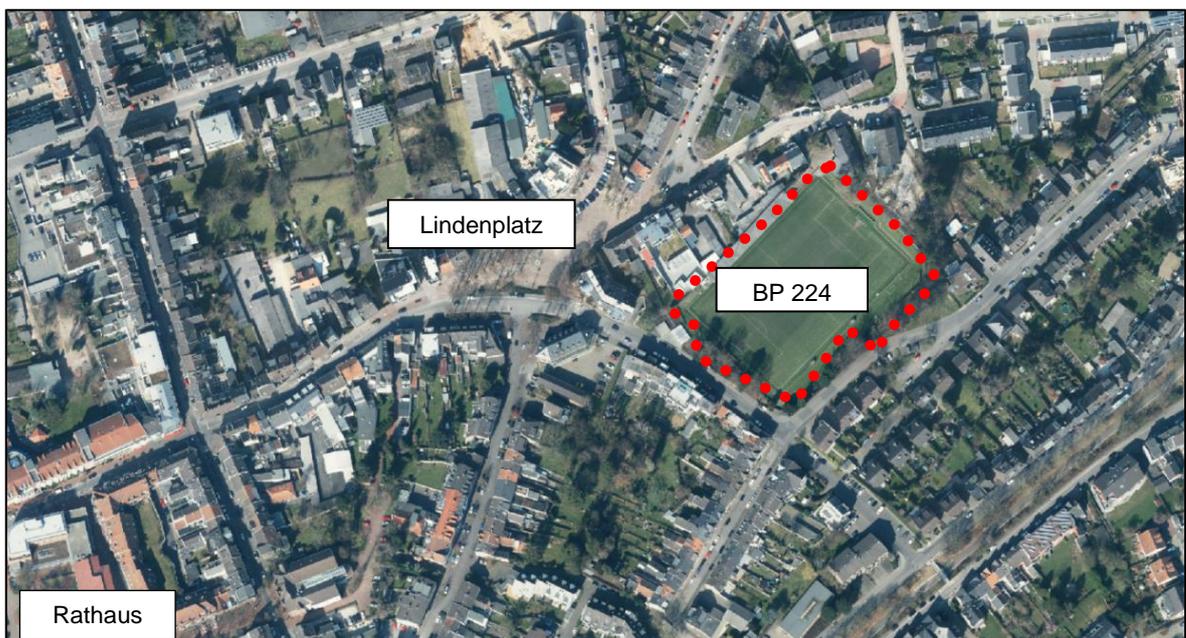


Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgebietes
Kartengrundlage: GEObasis NRW

2.2 BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 224 wird derzeit noch als Spiel- und Trainingsanlage des örtlichen Fußballvereins genutzt. Im nordöstlichen Bereich liegt das Vereinsheim des zugehörigen Fußballvereins. An der nordwestlichen Seite befindet sich unmittelbar am Fußballplatz gelegen eine überdachte Tribüne. Die derzeitige Erschließung des Sportplatzgeländes erfolgt über die Straße Im Winkel westlich des Vereinsheimes des Fußballvereins. Hier befinden sich am Sportplatz einige Stellplätze. Im Übrigen ist der Sportplatz von hier fußläufig zu erreichen. Ein weiterer fußläufiger Zugang zum Sportplatz befindet sich im Süden an der Kreuzung Mittelstraße / Poststraße.

Die derzeitige fußläufige Erschließung des Sportplatzes erfolgt von der Poststraße.

Das Gelände im Planbereich ist überwiegend – auch aufgrund der bisherigen Nutzung als Fußballplatz – auf ca. 194,00 m ü. NN eben. An allen Rändern steigt der Geltungsbereich um ca. 1,00 m bis max. 1,50 m an. Die Böschungen entlang der Post- und Mittelstraße weisen einen hohen Baum- und Strauchbestand auf.

2.3 UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt in einem zentrumsnahen, städtebaulich integrierten Wohnbereich mit wohnverträglich gewerblicher Durchmischung insbesondere im Nordwesten. Ansonsten ist die vor allem westliche, südliche und östliche Umgebung durch nahezu reine Wohnnutzung geprägt.

Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches liegen rückwärtige Bereiche von Grundstücken, die im Erdgeschoss zu Wohnzwecken, aber auch gewerblich genutzt werden. Die Nutzungen in den Obergeschossen dieser Grundstücke beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Im Nordosten befindet sich das Vereinsheim des Sportvereins S.V. Rhenania Würselen / Euchen 05 und östlich daran angrenzend die Kindertageseinrichtung des Deutschen Roten Kreuzes mit dazugehörigen Spielflächen. Im Übrigen ist die nähere östliche Umgebung durch Gärten der Wohnbebauung der Straße Im Winkel sowie der Wohnbebauung an der Mittelstraße südlich geprägt.

Richtung Westen grenzt an der Poststraße Wohnbebauung an. Fußläufig westlich befindet sich in 500 bis 600 m die zentrale Innenstadt um Kaiserstraße und Markt mit Einzelhandel und Gastronomie, Verwaltungen und kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen. Ebenso nur 300 – 500 m Meter östlich befinden sich Sporthallen und -plätze sowie das Hallenbad Aquana. Dieser Bereich wird in den nächsten Jahren zu einem Sportzentrum ausgebaut (vgl. Bebauungsplan 219).

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Wilhelmstraße verkehrende Buslinie WÜ 1 mit der Bushaltestelle "Geschwister-Scholl-Straße" in ca. 150 m südlich zurzeit ausreichend sichergestellt. Sie befährt die gesamte Würseler Innenstadt. Etwa 350 m westlich verkehren auf der Kaiserstraße die Buslinien 21, N3 und V an der Haltestelle „Würselen Rathaus“.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

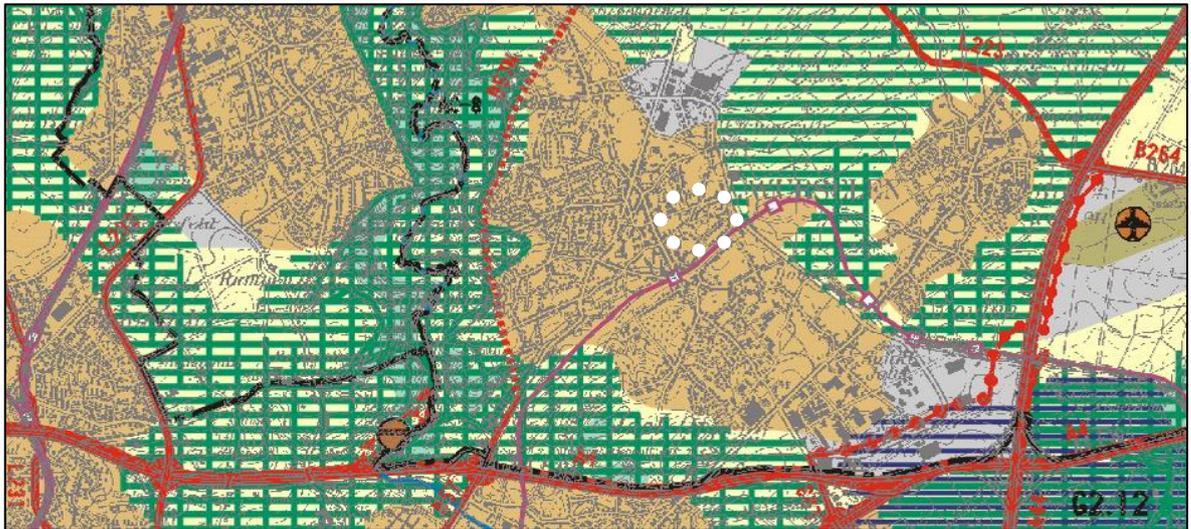


Abb. 2: Ausschnitt des Stadtgebietes Würselen aus dem Regionalplan, Teilbereich Aachen, Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des BP 224 sowie für die angrenzende Umgebung Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan 224 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist keine Änderung bzw. Berichtigung erforderlich.

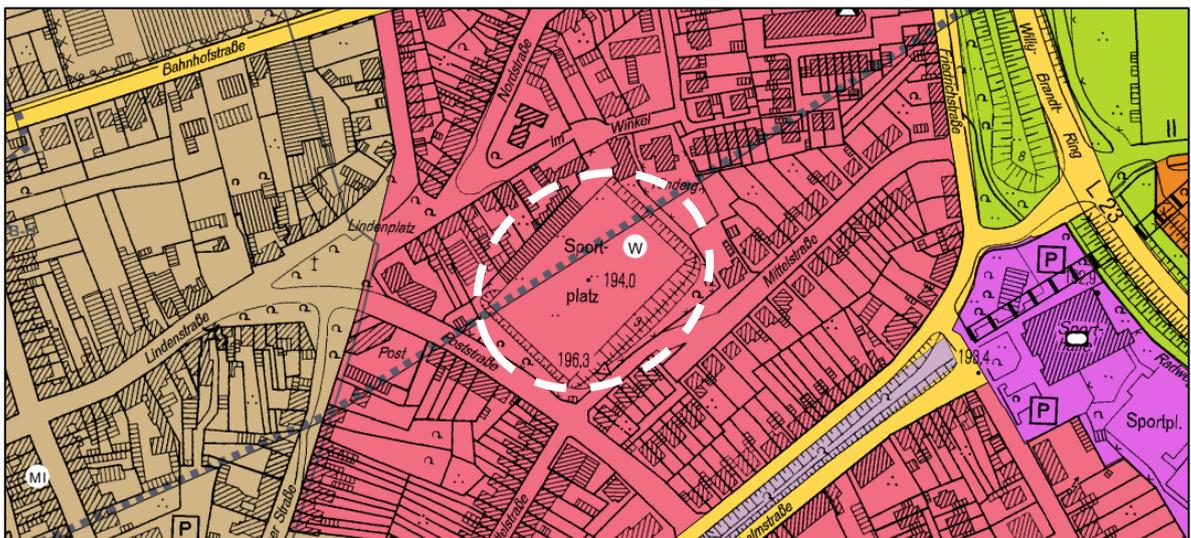


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit Kennzeichnung des Plangebiets
Quelle: Stadt Würselen

3.3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Ein Bebauungsplan existiert für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 bisher nicht. Lediglich im südöstlichen Teilbereich überdeckt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 den seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 144, der für diesen geringen Teilbereich „Schallschutzmaßnahmen als Lärmschutzwall“ festsetzt. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, unbebauten Grundstücke werden als Sportplatz genutzt und sind derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Mit Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 224 treten die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den Überdeckungsbereichen zurück.

Nördlich außerhalb grenzt der Bebauungsplan 201 an, der Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Flächen der Straße Im Winkel festsetzt.

3.4 SONSTIGE PLANWERKE

Landschaftsplan LP

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches von Landschaftsplänen der StädteRegion Aachen.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Innerhalb des Bebauungsplanes sollen die Flächen im Bereich südöstlich des Lindenplatzes, nordöstlich der Poststraße und nordwestlich der Mittelstraße als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Auf der derzeit als Sportplatz genutzten und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Fläche in einer innerstädtischen, durch verdichteten Wohnungsbau geprägten Umgebung bietet sich eine Nachverdichtung durch weitere Wohnhäuser im Geschosswohnungsbau besonders an. Es sind an dieser Stelle der Umgebung angepasste dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur bestmöglichen Ausrichtung der Wohnräume ist die Bebauung dabei einheitlich nach Südwesten angeordnet.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mittelstraße, welche im Bereich des Plangebietes bereits ausgebaut ist. Der erste Abzweig der geplanten Straße in das Plangebiet erfolgt nach 30,0 m Richtung Südwesten und erschließt die unmittelbar hiervon nördlich gelegenen Gebäude A, B und C (jeweils zwei Gebäude nach städtebaulichem Entwurf, vgl. nachfolgende Abbildung). In dieser Verkehrsfläche sind drei Zufahrten für Tiefgaragen vorgesehen, die entsprechend den Gebäuden A, B und C zugordnet werden.

Der zweite Abzweig führt auf den Quartiersplatz, der – durch Poller getrennt – nur für Fußgänger zugänglich ist und für die Bewohner aus dem Quartier eine attraktive Aufenthaltsfläche als Treffpunkt darstellt. Er dient lediglich als Notzufahrt / -abfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Im nördlichen Bereich ist auf der Hauptschließung eine Wendeanlage geplant, so dass die Entsorgungsfahrzeuge an dieser Stelle wenden können und über die Mittelstraße das Gebiet wieder verlassen. Die Abfallentsorgung wird im weiteren Verfahren durch konkrete Standorte für Sammelabfallbehälter gewährleistet.

Tiefgaragenzufahrten für die westlich gelegenen Gebäude E sowie für nördlich gelegenen Gebäude D sind am Rand der Wendeanlage geplant. Eine Fußgängerverbindung führt ab der Wendeanlage – durch Poller getrennt – nordwestlich zur Straße Im Winkel. Von dieser Straße erfolgt die Tiefgaragenzufahrt zum Gebäude F.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf,

Quelle: aci Gesellschaft für Projektentwicklung, Bauplanung und –management mbH, Planungsgruppe MWM, Stand: 17.05.2019

Fußläufige Verbindungen in das Gebiet werden zur Gewährleistung von kurzen Wegen an der Ecke Poststraße / Mittelstraße im Süden, an der Poststraße vom Lindenplatz kommend sowie von der Straße Im Winkel aus Norden kommend ermöglicht.

Garagen sind nur als Sammeltiefgaragen, zugeordnet zu den einzelnen Baufeldern vorgesehen. Eine Festsetzung erfolgt hierzu im Bebauungsplan (vgl. Kap. 5.4). Damit wird vermieden, dass Garagen, Carports und Stellplätze ungeordnet auf den Grundstücken entstehen.

Zehn Besucherstellplätze sind östlich der Planstraße, unmittelbar nach der Zufahrt in das Gebiet von der Mittelstraße und vier Besucherstellplätze sind im Nordwesten von der Straße Im Winkel erreichbar angeordnet.

Bebauungsstruktur

Im gesamten Planbereich ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Angepasst an die Bebauung in der mittelbaren und unmittelbaren Umgebung südöstlich der Mittelstraße und südöstlich des Lindenplatzes sind im Plangebiet Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) möglich. Laut städtebaulichem Entwurf sind Flachdachbauten mit sog. Staffelgeschossen vorgesehen.

Ziel ist es, eine soziale Mischung zu ermöglichen und auch den Bürgerinnen und Bürgern von Würselen im Alter die Möglichkeit einzuräumen, in ihrem Stadtteil wohnen zu bleiben (z.B. barrierefreie Wohnungen). Entsprechend dieser Planungsidee sind für die Mehrfamilienhäuser drei Vollgeschosse festgesetzt, die im Rahmen der Bauausführung barrierefrei zu erreichen sein sollen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist es wichtig, dass die künftige Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich Dimensionierung (Gebäudehöhe) und Dachgestalt aufweist. Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Beschränkung auf eine Dachform angebracht. Dies wird auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ersichtlich.

Grünstrukturen

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist angrenzend an den Verlauf der Mittelstraße eine großzügige öffentliche Grünfläche mit starkem Bewuchs vorhanden, die als solche gesichert wird. Sie entspricht in etwa den Umfang des heutigen Walls zwischen Sportplatz und östlichem Wohngebiet. Entlang der Poststraße werden ebenfalls auf der jetzigen Böschungsfäche am Rand des Sportplatzes die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und evtl. zusätzlich neu angelegt. Durch Böschung und Bewuchs werden somit zum einen die Privatsphäre der künftigen Bewohner gesichert, zum anderen Straßenverkehrsimmissionen von der Poststraße sowie von der Mittelstraße geringfügig gemindert.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der vorliegende städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes, sowie den zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen werden die gesamten Baugebiete des Bebauungsplanes als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ist die allgemein zulässigen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen. Ebenso sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Begründet ist der Ausschluss durch die angestrebte Hauptnutzung Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen wie z.B. Läden oder Dienstleistungen, welche hier ungestört zu ermöglichen sind. Der Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ist begründet durch die nahe gelegene Ortsmitte um den Marktplatz / die Kaiserstraße, in der solche Nutzungen an einer geeigneteren Stelle vorhanden und zulässig sind.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist in der Verkehrsbelastung, aufgrund des Kundenverkehrs auch in den Abend- und Nachtstunden, begründet. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind insbesondere auch aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Gebäude und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des homogenen Ortsbildes eines Wohngebietes nicht zulässig. Für diese Nutzungen und die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend Standorte in besserer Zuordnung vorhanden, für Beherbergungsbetriebe z.B. in den Mischgebieten. Nutzungen wie z.B. Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass aus Gründen des Lärmschutzes als auch der verkehrlichen Anbindung der Ausschluss begründet ist.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und von Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich unmittelbar am zentral gelegenen und auch vom Erscheinungsbild städtisch geprägten Lindenplatz. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Da aufgrund der attraktiven und homogenen späteren Bebauung vermieden werden soll, dass Garagen, Carports und Stellplätze ungeordnet auf den Grundstücken entstehen, werden die Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet. Da Tiefgaragen baulicherseits mehr Platz in Anspruch nehmen als oberirdische Stellplätze und die konkrete Anordnung erst im Rahmen der Umsetzung der Planung festgelegt werden kann, kann im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die festgesetzte Grundflächenzahl (0,4) bis max. 80% der Grundstücksfläche (0,8) überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Sicherung der Homogenität ist es städtebaulich begründbar, dass die Höhenentwicklung im Rahmen der Festsetzung der Geschossigkeit überwiegend mit zwingend III-geschossig festgesetzt wird. Diese ergibt sich aus den Bestandsgebäuden in der Umgebung, hier insbesondere die Gebäude der südlichen Nordstraße, der Gebäude des östlichen Lindenplatzes und der Poststraße. Angepasst an die Zweigeschossigkeit der Gebäude südlich der Straße Im Winkel wird für das nördliche

Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zwingende II-geschossige Bebauung festgesetzt. Mit der zwingenden Festsetzung wird zudem vermieden, dass ungeordnet

ein-, zwei- und / oder dreigeschossige Gebäude nebeneinander entstehen. Dies trägt somit dem Ziel einer harmonischen Bebauung Rechnung.

Ergänzend erfolgt eine Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH) über NHN und der zulässigen Geschossigkeit. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 208,0 m über NHN (13,00 m) festgesetzt. Im Bereich des Vereinsheims wird eine maximale Gebäudehöhe von 205,0 m über NHN (10,00 m) zugelassen. Dies ermöglicht über die (zwingend) zwei bzw. drei zulässigen Vollgeschosse hinaus die Errichtung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW (früher Staffelgeschoss). Somit ist eine einheitliche und untereinander abgestimmte Höhenentwicklung für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gewählt, so dass entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ein hoher Anteil an privaten Grün- und Freiflächen (private Gartenflächen) entsteht und für die Bebauung eine gute Durchlüftung und Belichtung gewährleistet ist. Darüber hinaus wird als Ausnahme festgesetzt, dass unterhalb der Geländeoberfläche geplante Garagengeschosse (Tiefgaragen) eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Diese Tiefgeschosse sind vom Erscheinungsbild des Gebiets nicht sichtbar und daher nicht wirksam, so dass diese Ausnahme aus städtebaulichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Die geplanten Hauptgebäude oberhalb der Geländeoberfläche weisen Gebäudelängen von weniger als 50 m auf und entsprechen der offenen Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass raumwirksame Akzente entlang der nordöstlichen Erschließungswege möglich sind und gleichzeitig sich die Freibereiche Richtung Südwesten orientieren, so dass eine optimale Belichtung gewährleistet wird.

5.4 GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, TIEFGARAGE UND NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Der Ausschluss ist begründet in der nach dem Ziel der Planung und im städtebaulichen Konzept ausschließlich vorgesehenen Errichtung von Geschosswohnungsbau.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sollten im Rahmen des Verfahrens von Versorgungsträgern konkrete Standorte zur Versorgung des Gebiets gefordert werden, sind diese mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur in Sammeltiefgaragen zulässig und wird durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung gesichert. Damit wird vermieden, dass Garagen und Stellplätze ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

5.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die in Kapitel 4 beschriebenen Erschließungen werden wie folgt festgesetzt:

Die Fahrerschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist das Ziel für diesen sensiblen innerstädtischen Stadtbereich dokumentiert, die Straßen verkehrsberuhigt auszuführen und einer entsprechenden Gestaltung zuzuführen. Etwa mittig ist zur Erschließung der Wohnhäuser ein Quartiersplatz vorgesehen, der durch Poller getrennt i. d. R. keine Befahrung ermöglicht. Neben der Erschließungsfunktion (für Fuß- und Radfahrer sowie als Notzufahrt / -abfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) ist dieser als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers zu entwickeln. Er wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum (Besucherstellplätze) sind im östlichen Einfahrtsbereich von der Mittelstraße in das Plangebiet sowie an der nördlichen Einfahrt von der Straße Im Winkel vorgesehen und werden mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

5.6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen, die für Hauptbaukörper festgelegt werden und die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten
- Einfriedungen: Um die kleinen Straßenräume nicht beeinträchtigt wirken zu lassen, sind Einfriedungen niedrig zu halten. Die Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls begrenzt. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung gewährleistet.

6. HINWEISE

Bergbau

Sollten bei den Erdarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplans Hinweise auf das Vorhandensein bergbaulicher Versuchsschächte festgestellt werden, ist ein Bergbau-Sachverständiger gemäß § 36 GewO einzuschalten.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein-

land, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211-475-1490) zu verständigen.

Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Würselen „Baumschutzsatzung“ vom 11. Oktober 2002 verbindlich.

Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE / IMMISSIONSSITUATION

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Gewerbelärm

Südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 224 befindet sich eine Filiale der DHL, wo kleine Transporter regelmäßig Pakete ein- und ausladen. Da die Nutzung durch die umgebende Bestandsbebauung bereits hinsichtlich möglicher Emissionen ge-

deckelt ist, ist auch für das hier beschriebene Plangebiet von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Sonstige Immissionen

Die Lage des Plangebiets nahe der Würselener Innenstadt sorgt für eine belebte Umgebung. Durch die nahegelegenen Sportplätze, die nahe gelegenen Schulen und das Einzelhandelsangebot entlang der Kaiserstraße wird die Poststraße von verschiedensten Verkehrsteilnehmern genutzt. Wesentliche Lärmemissionen von den umliegenden Nutzungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Lichtimmissionen (z. B. Lindenplatz oder DHL-Filiale) sind nach heutigem Kenntnisstand verträglich und werden ansonsten auf Ebene einer konkreten Umsetzung einer Planung behandelt. Auf Ebene des Bebauungsplan besteht hierzu kein Handlungsbedarf.

7.2 WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzung Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Würselener Innenstadt.

Aufgrund der zentralen Lage nahe der Innenstadt sind neben den kleinteiligen Geschäften auf der Kaiserstraße die großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe entlang der Krefelder Straße auf kurzem Weg zu erreichen. Ebenfalls sind sonstige Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten / Schulen) in direkter Nähe bzw. der Innenstadt vorhanden. Durch die Haltestellen Geschwister-Scholl-Straße und Würselen Rathaus ist das Plangebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Radweg, der Würselen mit der Stadt Aachen verbindet.

7.3 STÄDTEBAULICHES UMFELD / NUTZUNGEN / STADTBILD

Der Bebauungsplan greift die umliegenden Nutzungen auf und orientiert sich an diesen in Bezug auf die Gebäudehöhen. Er schafft die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht eine Weiterentwicklung des Wohnangebots in Würselen.

7.4 BAUKULTUR / DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE

Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Würselen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, NATURHAUSHALT / ÖKOLOGIE / LANDSCHAFT

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet ist bereits heute anthropogen durch die Sportplatznutzung überformt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche, des Bodens und des Wasserhaushaltes sind durch die angedachte Bebauung nicht gegeben. Bei der beabsichtigten Bebauung von heute noch unversiegelten Flächen wird es zwar zu einer weiteren Versiegelung und einer negativen, klimatischen Wirkung kommen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Aufgrund der beschriebenen Konzeption wird es auch nach Umsetzung nichtversiegelte Bereiche geben, so dass mit lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, Bodens und des Klimas zu rechnen ist.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes 224 als wesentliches Ziel die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hat, sind negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 1 ist untenstehend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben und bietet keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 13 a BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es erfolgt daher keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) wurde im November 2019 von Diplom-Biologe U. Haese (Büro für Umweltplanung) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Folgenden zusammengefasst.

Für praktisch alle der 25 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5102/4 wird die Erwartung begründet, dass sie im von der Aufstellung des Bebauungsplans 224 tangierten Bereich gar nicht vorkommen können. Dies betrifft insbesondere, die an geschlossene Waldfläche oder Gewässer gebunden sind, aber

auch Arten, des großräumigen Agrar- und Offenlandes. Nester von Greifvögeln oder Saatkrähen wurden nicht gefunden. Es wurden auch keine Hinweise gefunden, dass Fledermäuse im Plangebiet Quartiere haben könnten. Es gibt dichte Gehölzbestände am Rand des Sportplatzes, die für eine Vielzahl von Vogelarten als Brutplatz in Frage kommen. Dabei handelt es sich aber um typische Vogelarten, die nicht unbedingt als planungsrelevant gelten. Durch die Erhaltung eines größeren Teils dieser Gehölzbestände im Rahmen der Planung bleibt für diese Art sowie ggf. den Girlitz der Lebensraum erhalten.

7.6 BERGBAU / BODEN / ALTLASTEN

Bergbau

Das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen hat die bergbaulichen Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung überprüft¹.

Der Untersuchungsbereich liegt in dem auf Steinkohle verliehenen Grubenfeld Königsgrube. Im Bereich des Grubenfeldes hat zuletzt der Eschweiler Bergwerksverein bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts Tiefbergbau auf Steinkohle betrieben. Die Nachwirkungen aus dem Tiefbergbau auf die Geländeoberfläche können nach allgemeiner Lehrmeinung als abgeschlossen betrachtet werden.

Die Auswertung der bergbaulichen Unterlagen hat ergeben, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 224 der Stadt Würselen (Lindenplatz, Poststraße, Mittelstraße) nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von bergbaulichen Hinterlassenschaften liegt.

Aus altbergbaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 224.

Im nördlichen und südöstlichen Umfeld des Bebauungsplangebietes sind Versuchsschächte dokumentiert. Deshalb kann das Vorhandensein von Versuchsschächten auch im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine präventive Erkundung ist aber weder möglich noch sinnvoll, da keine Dokumente vorliegen, auf deren Basis eine Vorerkundung geplant werden könnte.

Sollten bei den Erdarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplans Hinweise auf derartige Schächte festgestellt werden, ist ein Bergbau-Sachverständiger gemäß § 36 GewO einzuschalten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die bestehende Nutzung bereits anthropogen überformt.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000, Bl. L 5000, Krefeld² weist für das Plangebiet Parabraunerde aus. Der Bodenwert dieses Bodentyps liegt 70 bis 90 Punkten (von 100) sehr hoch. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft.

¹ Stellungnahme bergbaulicher Verhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes 224, Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH, Aachen, Juni 2019

Die Grundwasserstufe des Bodentyps beläuft sich auf Stufe 0 ohne Grundwasser und einen Staunässegrad von ebenfalls 0 ohne Staunässe. Die Erodierbarkeit des Oberbodens in der Braunerde liegt bei einem hohen Wert 0,49.

Die Auswertungen für Baumaßnahmen geben die Gesamtfilterfähigkeit des Bodens im 2-Meter-Raum als mittel an. Gleiches gilt für die Grabbarkeit im 1. Und 2. Meter. In beiden Tiefen sind keine Grund- oder Staunässe vorzufinden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind – bei Neubauten – darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten.

Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 224 nicht bekannt.

7.7 VERKEHR

Da der Bebauungsplan der Errichtung von Neubebauung dient, werden Neuverkehre erzeugt. Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des innenstädtischen motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind zu erwarten, die jedoch aufgrund der zentralen und innerstädtischen Lage und Größe des Plangebiets voraussichtlich nicht erheblich sind.

In fußläufiger Entfernung des Plangebiets befinden sich die Haltestellen Geschwister-Scholl-Straße und Würselen Rathaus, so dass die Bewohner der Innenstadt eine optimale Anbindung an den ÖPNV haben. Zusätzlich führt der Radschnellweg im Osten des Plangebiets nach Aachen.

7.8 VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Versorgung mit Strom und Wasser gegeben.

Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird aus dem Plangebiet in die Mischwasserkanalisation in die Mittelstraße abgeleitet.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG bzw. § 44 LWG NW sind die anfallenden Oberflächenwässer der versiegelten Flächen vor Ort zu versickern, verrieseln oder unmittelbar in ein Gewässer einzuleiten.

² Karte der schutzwürdigen Böden, 2. Auflage, Hrsg. Geologischer Dienst NRW. 2019

Das geohydrologische Gutachten³ fasst die Ergebnisse so zusammen, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. In den Versuchen wurde innerhalb der Bodenschicht „Terrassensande“ nachgewiesen, dass aufgrund einer Bodendurchlässigkeit von $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} \leq k_{\text{eff}} \leq 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ das betriebssichere und wasserrechtlich genehmigungsfähige gezielte Versickern von Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Der anstehende gewachsene Boden ist damit in der untersuchten, oberflächennahen Bodenzone ab ca. 4,0 m und 4,8 m unter Flur aus technischer und wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich für eine betriebssichere, gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist für den ausreichenden Schutz des Grundwassers der Nachweis einer Mindestdicke der ungesättigten Bodenzone von $d_{\text{min}} \geq 1,5 \text{ m}$ gefordert. Diese Forderung ist im vorliegenden Fall somit reichlich erfüllt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Bereich eines bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes (Quelle: ELWAS).

Damit erfüllen die geohydrologischen Standortbedingungen die grundsätzlichen wasserrechtlichen und technischen Kriterien für das Betreiben von Versickerungsanlagen oder Mulden-Rigolen-Systemen im untersuchten Bebauungsplangebiet.

Es muss allerdings im vorliegenden Fall vorsorgehalber darauf hingewiesen werden, dass von der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen als zuständige Genehmigungsbehörde Versickerungen in Tiefen von über 3 m unter Flur,- wie sie im vorliegenden Fall baugrundbedingt notwendig sind-, generell im Hinblick auf den Grundwasserschutz kritisch beurteilt werden. Daher wird nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung eine Detailabstimmung mit der Behörde erfolgen. Niederschlagswasser kann ggf. über den Kanal im Winkel bzw. in der Mittelstraße abgeleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbehälter im Geltungsbereich sind dauerhaft auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. An den Tagen der Leerung der Behälter werden diese bis zu den jeweiligen Straßen gebracht. Die Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist gewährleistet.

7.9 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Durch die Nachverdichtung in unmittelbarer Innenstadtlage sind wichtige Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandel fußläufig erreichbar. Bestehende Erschließung wird genutzt und stellt somit eine weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen dar. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung.

7.10 ERGEBNISSE DES INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPTES INNENSTADT WÜRSELEN

Das Integrierte Handlungskonzept der Stadt Würselen wurde 2016 beschlossen. Es ist der Einstieg in einen mehrjährigen Erneuerungsprozess in der Würselener Innenstadt und

³ Geohydrologisches Gutachten zum Bebauungsplan 224, Stadt Würselen, Kramm Ingenieure GmbH 6 Co. KG, Aachen, November 2019

war Voraussetzung, um in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen zu werden. Es werden öffentliche und private Maßnahmen gefördert. Bei den privaten Maßnahmen geht es um die Unterstützung der Gebäudeeigentümer bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Immobilie. Die öffentlichen Maßnahmen umfassen städtebauliche und funktionale Aspekte, wie z. B. Verkehr, Grün- und Freiraum, Aufenthaltsqualitäten, Barrierefreiheit, soziale sowie kulturelle Angebote etc. Es soll die Grundlage für übergreifende und zukunftsfähige Lösungsansätze zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt geschaffen werden⁴.

Mit dem Handlungsfeld „Wohnen in der Innenstadt“ wird Würselen als Wohnstandort gestärkt, Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität werden gefördert und es wird eine Bestandserneuerung durchgeführt. Der innerstädtische Wohnstandort gewinnt grundsätzlich an Bedeutung. Dabei profitiert Würselen vor allem von der Nähe zu Aachen. Die kurzen Wege und die Nähe zu Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie zu Gemeinbedarfseinrichtungen werden zunehmend wichtig, auch angesichts des demografischen Wandels. Die Wohnnutzung ergänzt die Handelsnutzungen und belebt die Innenstadt⁵. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 224 decken sich somit mit den Aussagen des integrierten Handlungskonzeptes im Handlungsfeld „Wohnen in der Innenstadt“.

Auch der nahegelegene Lindenplatz soll innerhalb verschiedener Maßnahmen aufgewertet und attraktiviert werden. Von dieser Entwicklung wird auch das Wohngebiet des Bebauungsplanes 224 profitieren.

7.11 SACHGÜTER

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8. FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich gesamt	13.882 qm
Allgemeine Wohngebiete - Nettobauland	8.974 qm
öffentliche Grünflächen	2.128 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.780 qm

Würselen und Aachen, den 09.07.2020

Planungsgruppe **MWM**

⁴ Stadt Würselen, <https://www.wuerselen.de/bauen-wohnen-umwelt/ihk>

⁵ InHK Innenstadt Würselen (2016)