

**Entwurf**  
**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan 228**  
**(Friedrichstraße / Nadlerweg / GGS Würselen Mitte)**

## 1. Grundlagen des Verfahrens

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).

Das Planverfahren ist durch Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Würselen am 09.04.2019 eingeleitet worden.

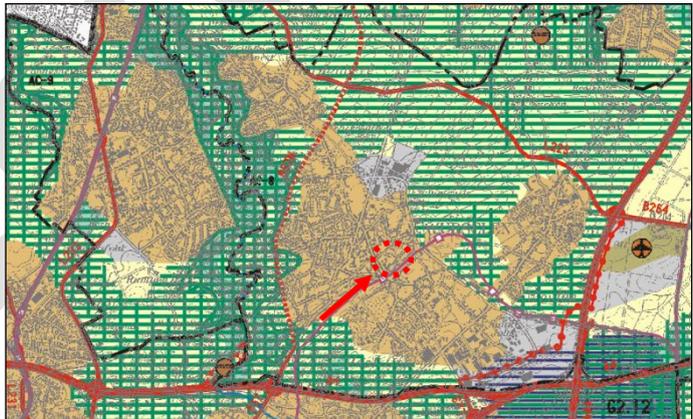
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 228 liegt zwischen Nadlerweg und Friedrichstraße. Das Plangebiet umfasst einige Flurstücke aus der Flur 40 in der Gemarkung Würselen. Die genaue flurstücksmäßige Begrenzung ergibt sich aus den kartographischen Unterlagen.

## 2. Planungsvorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan 2003 (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 228 „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt im Plangebiet des Bebauungsplans 228 Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan 228 überplant einen Teil des seit dem 2.11.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 156 im Bereich Friedrichstraße / Bissener Straße / Mittelstraße. In diesem Teilbereich ist zusätzlich seit dem 04.07.2006 der einfache Bebauungsplan 149 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wurde zum Ausschluss von Spielhallen aufgestellt und setzt Mischgebiet fest. Beide Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebietes durch den Bebauungsplan 228 ersetzt.



Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan), Teilbereich Aachen, mit Kennzeichnung der Lage des BP 228  
Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln

Der Bebauungsplan 228 überplant einen Teil des seit dem 2.11.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 156 im Bereich Friedrichstraße / Bissener Straße / Mittelstraße. In diesem Teilbereich ist zusätzlich seit dem 04.07.2006 der einfache Bebauungsplan 149 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wurde zum Ausschluss von Spielhallen aufgestellt und setzt Mischgebiet fest. Beide Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebietes durch den Bebauungsplan 228 ersetzt.

Für den östlichen Planbereich, also den Bereich rückwärtig der Häuser Friedrichstraße 6-8 existiert kein Bebauungsplan. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

### 3. Situation und Bestand

Im Stadtgebiet ist die Erweiterung der Grundschulen aufgrund zu erwartender Steigerung der Einwohner- und Schülerzahlen erforderlich. Entsprechend des Grundschulkonzeptes soll die Schulversorgung in Würselen Mitte durch jeweils 3,5 Züge in der Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Mitte und in der katholischen Grundschule (KGS) Sebastianusschule, Bahnhofstraße, sowie 2 Zügen in der Wurmtalschule, Scherberger Straße, gesichert werden.

Entsprechend beschloss der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.04.2018 zur wohnortnahen Beschulung die GGS Mitte ab dem Schuljahr 2020/2021 mit 3,5 Zügen, statt mit 3 Zügen zu führen. In dem vorhandenen Schulgebäude ist dies nicht möglich. Das vorhandene Schulgelände selbst bietet kaum Möglichkeit für Erweiterungen. Auch die Möglichkeit der Aufstockung vorhandener Gebäudeteile besteht nicht. Um den Ausbau zu ermöglichen, wurden daher östlich der Schule in den rückwärtigen, relativ tiefen Gärten der Friedrichstraße Flächen erworben. An dem vorhandenen Gebäude soll mit einem Anbau ausreichend Raum für die 3,5-zügige Schule unter Berücksichtigung der gewünschten Raumstandards geschaffen werden. Dabei wird die ebenfalls erforderliche Erweiterung der offenen Ganztagschule (OGS) berücksichtigt. Die durch den Erweiterungsbau wegfallende Schulhoffläche soll auf dem hinzu erworbenen Gelände, neu hergestellt werden.

Die Erweiterung bietet die Gelegenheit, eine Gruppe für die offene Ganztagschule (OGS) mit zusätzlichen 75 Plätzen einzurichten. Bei den OGS-Plätzen ist im gesamten Stadtgebiet ein Deckungsgrad von 30,3% erreicht. Insgesamt gibt es in Würselen derzeit 412 OGS-Plätze, die sich auf 7 Grundschulen verteilen. Es wurde jedoch ein Bedarf von 64%, also insgesamt 876 OGS-Plätzen ermittelt, so dass auch hier ein dringender Erweiterungsbedarf gegeben ist.



Plangebiet BP 228, Luftbild 2016, Kartengrundlage: GEObasis NRW

Der Bebauungsplan 156 setzte „Fläche für Gemeinbedarf Schule“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest. Der Kinderspielplatz ist in das Schulgelände als Schulhoffläche integriert worden. Der geplante Erweiterungsbau der Schule soll auf dieser Schulhoffläche errichtet werden. Der Schulhof soll auf der hinzu erworbenen Fläche neu errichtet werden.

In dem Bebauungsplan war ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das den Nadlerweg mit der Friedrichstraße verbindet. Der Weg ist in der Örtlichkeit als Stadtweg so ausgebaut worden, es gibt jedoch keine rechtliche Absicherung des Wegerechtes, weder durch eine Baulast noch durch eine Grunddienstbarkeit.

Der Bebauungsplan 156 wurde im Bereich der Schule durch den einfachen Bebauungsplan 149, der Mischgebiet zum Ausschluss von Spielhallen festsetzt, überplant. Auch der neu erworbene Bereich in den rückwärtigen Gärten Friedrichstraße liegt in diesem Bebauungsplan. Vorhaben in diesem Bereich sind dennoch ergänzend nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Auf dem Gelände der Schule befinden sich einige unter Baumschutz stehende Bäume. Besonders erwähnenswert ist eine ca. 50 Jahre alte, gesunde Eiche mit einem Stammumfang von ca. 2,50 m in 1,00 m Höhe über dem Boden. Der Baum steht hinter der nordöstlichen Ecke des Schulgebäudes an dem Fußweg zwischen Friedrichstraße und Nadlerweg.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan 228 soll die Erweiterung der Schule in Richtung Nadlerweg und den Ausbau des Schulhofes nördlich der Friedrichstraße 6-8 ermöglichen.

Der neue geplante Erweiterungsbau rückt an die vorhandene Wohnbebauung am Nadlerweg. Der Mindestabstand von 3 m bis zu den Nachbargrundstücksgrenzen und dem Wendehammer wird eingehalten. Quer zum Wendehammer ist ein 43m langes 2-geschossiges Schulgebäude geplant, das ca. 2 m tiefer liegt, als der Wendehammer. Da das Schulgelände aus Sicherheitsgründen von der Öffentlichkeit nicht betreten werden soll, muss die Fußwegeverbindung zwischen Nadlerweg und Freidrichstraße entfallen. Aufgrund der Lage und Größe des neuen Baukörpers fehlt zudem der Platz für einen öffentlichen Weg. Auch die Schule selbst soll fußläufig nicht mehr über den Nadlerweg erschlossen werden.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans 228

Im Bebauungsplan 228 wird für den gesamten Geltungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Für den Baukörper der Schule wird ein ausreichend großes Baufenster ausgewiesen. Die Baugrenze springt von der Friedrichstraße auf die vorhandene Kante des alten Schulgebäudes zurück. Eine Erweiterung nach vorn zur Friedrichstraße ist baulich wegen der vorhandenen Gebäudestruktur nicht sinnvoll bzw. nicht möglich. Daher wird die Baugrenze entsprechend dem Gebäudebestand von der Friedrichstraße zurückgesetzt. In den übrigen Bereichen wird die Baugrenze in 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen ausgewiesen. In dem westlichen Bereich, in dem das vorhandene Gebäude den 3 m Abstand zur Nachbargrenze nicht einhält, ist die Gebäudekante direkt umgrenzt. Die großzügige Festsetzung des Baufensters soll die planerische Flexibilität bei der Planung der Schule erhalten und kleinere Erweiterungen ermöglichen.

Als weitere städtebauliche Kennwerte werden die zulässigen Geschosse entsprechend dem vorhandenen Bestand eingetragen. Im Bereich des dreigeschossigen alten Schulbaus sind zur Sicherung des Bestandes drei Geschosse mit etwas Spielraum ausgewiesen. In den anderen Bereichen sind zwei Geschosse festgesetzt. Dies gilt für den zweigeschossigen vorhandenen Bestand und die potentiellen Erweiterungsflächen. Durch die Untergliederung bzw. die Ausweisung der Geschossigkeit wird sichergestellt, dass in Richtung Nadlerweg nicht mehr als zwei Geschosse entwickelt werden können. Die Entwicklung des zweigeschossigen Schulgebäudes als Abschluss der Stichstraße Nadlerweg ist städtebaulich vertretbar. Ein höheres Gebäude an dieser Stelle würde die vorhandene Bebauung überragen und könnte gestalterisch nicht mehr eingefügt werden. Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Bei Flächen für den Gemeinbedarf ist auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt, um Flexibilität bei der Spielplatzflächen-gestaltung für den Schulträger zu erhalten.

## 6. Umwelt

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich. Die zu fällenden, unter Baumschutz stehenden Bäume sind jedoch gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich und es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

## 6.1. Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist weitgehend durch Gebäude und Spielflächen versiegelt. In den Randbereichen befindet sich einiger Baumbestand, der teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen fällt. Die alte bereits erwähnte Eiche bietet dabei den größten Lebensraum für Kleinlebewesen wie z. B. Insekten und Vögel. Auf dem nördlichen Gelände befinden sich zudem einige Nadelgehölze, die ebenfalls nicht erhalten werden können.

Der zu dem Gelände hinzugekommene Garten ist weitgehend abgeräumt. Mit Ausnahme der erwähnten Bäume hat das Gebiet wenig Bedeutung für Flora und Fauna.

Der Ersatz für die gefälltten Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Würselen soll, wenn möglich, auf dem Schulgelände hergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass insgesamt mindestens 20% der Schulhofflächen begrünt sein werden. Insbesondere im Bereich des neuen Schulhofes bzw. des neuen Spielbereiches sollen ca. 30% der Flächen begrünt werden.

## 6.2. Entwässerung

Der Erweiterungsbau Friedrichstraße wird - wie die vorhandene Grundschule - in den Kanal Friedrichstraße entwässern. Eine Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer auch auf dem westlich gelegenen, ehemaligen Gartengelände wird aus Platzmangel nicht möglich sein. Ob der Boden versickerungsfähig wird das Bodengutachten ergeben, dass in Arbeit ist.

Zusätzliche Wassermengen werden nur in eher geringem Maß anfallen, da das Schulgelände bereits heute weitgehend versiegelt ist. Für zusätzlich anfallendes Regenwasser ist eine Rückhaltung auf dem Gelände vorzusehen.

## 6.3. Bodenschutz

Gemäß § 1 (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. U. a. soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen gefördert werden. Durch den Bau der Schule werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und es gehen keine wertvollen landwirtschaftlichen Böden verloren.

Sofern Mutterboden bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist dieser gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die DIN 18915 für das sachgerechte Zwischenlagern und Wiedereinbauen des Oberbodens soll beachtet werden.

Archäologische Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot besteht.

## 7. Erschließung

Die Schule ist über die Friedrichstraße erschlossen. Der fußläufige Verbindungsweg zum Nadlerweg entfällt. Das Schulgelände soll nicht begehbar von der Öffentlichkeit sein.

Die Schule ist nicht nur für PKW über die Friedrichstraße gut erreichbar, auch für Fußgänger und Radfahrer ist die wohnortnahe Schule gut angebunden.

Eine Bushaltestelle des Aachener Verkehrsverbundes (AVV) befindet sich direkt vor dem Schulgelände.

Es ist ein Verkehrsgutachten in Erstellung, das die Verkehrssituation vor der Schule zu den Hol- und Bringzeiten betrachtet. Die vorläufigen Ergebnisse der Verkehrszählung sind in Anlage 1<sup>1</sup> zum Bebauungsplan beigefügt.

Das Gutachten stellt fest, dass die stärksten Quell- und Zielverkehre der Grundschüler in den Zeiten 7:30 – 8:00 Uhr (Zielverkehre) und 12:30 – 12:45 Uhr (Quellverkehre) stattfinden. In der Mor-

<sup>1</sup> Bebauungsplan 228, Erweiterung GGS Würselen Mitte, Vorläufige Zusammenfassung der verkehrlichen Situation in der Analyse, Dipl.-Ing. Markus Geuenich, Stand: 23.04.2020, IGEPA Verkehrstechnik GmbH

genspitze kommt es in der Friedrichstraße zu Verkehrsstockungen durch Parkvorgänge vor der Schule. In den Mittags- und Nachmittagszeiten wurden derartige Verkehrsbehinderungen kaum festgestellt. Nur die Hälfte der Kfz-Bring-/Holverkehre nutzt die auf der südlichen Fahrbahnseite gelegenen Stellplätze an der Friedrichstraße. Die Schüler überqueren dann größtenteils ungesichert die Fahrbahn der Friedrichstraße. Während der Bring- und Holzeiten wird der Gehweg östlich der Schule wiederholt von Kraftfahrzeugen beparkt. Der Gehweg wurde insbesondere in den Mittags- und Nachmittagszeiten beparkt, obwohl in den dortigen Schrägstellplätzen freie Stellplätze zur Verfügung standen. Die Ergebnisse können in der Analyse nachgelesen werden. Es zeigt sich jedoch, dass auch die Erweiterung für den Verkehrsfluss durchaus zumutbar sein wird. Es können ggfs. einige Änderungen in der Parksituation vor der Schule vorgenommen werden, um die Abläufe während des Hol- und Bringverkehrs zu verbessern. Dazu wird das Gutachten entsprechende Vorschläge machen. Die eventuelle Umgestaltung der Verkehrsfläche unterliegt der Ausführungsplanung und kann im Einzelnen nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Der östlich der Schule gelegene Fußweg wird in den erhobenen Zeiträumen insgesamt gering frequentiert.

## 8. Lärmimmissionen

Im Regelfall ist nicht von schädlichen Lärmeinwirkungen der Grundschule bei regulärer Nutzung auszugehen. Die zu erwartenden Lärmimmissionen gelten als ortsüblich und sind Bewohnern der Umgebung in der Regel als sozial adäquat hinzunehmen.

Da die Schule bzw. der Pausenhof in die rückwärtigen Gärten Friedrichstraße erweitert werden sollen, wurde jedoch die zu erwartende Lärmentwicklung auf die direkte Umgebung gutachterlich betrachtet. Für die Untersuchung von Schul- und pausenlärm gibt es, anders als z. B. bei Sportplätzen keine Vorschriften zu schalltechnischem Regelwerk, das zu benutzen ist. Es wurde daher die TA Lärm als Erkenntnisquelle zur schalltechnischen Begutachtung herangezogen. Die gutachterliche Stellungnahme<sup>2</sup> liegt in Anlage 2 bei.

Es ist davon auszugehen, dass in den jeweiligen Teilzeiten morgens vor dem Schulbeginn, in den Pausenzeiten oder auch nach Schulschluss im Rahmen der offenen Ganztagsbetreuung (OGS) die Geräusche der Grundschulkinder in der Umgebung wahrgenommen, gehört und eventuell auch als störend empfunden werden. Nach der TA Lärm ist jedoch der Pegel über einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden zur Tagzeit (6-22 Uhr) zu betrachten. Nach TA Lärm sind keine Werte zu erwarten, die mit einer Wohnnutzung, selbst in den Gärten und Freiräumen, nicht in Einklang stehen würden.

## 9. Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Planung des Erweiterungsbaus der Grundschule und des neuen Schulhofs können nur wenige Maßnahmen gegen den Klimawandel ergriffen werden. Bereits die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) stellt sicher, dass die Erweiterung in energiesparender Bauweise errichtet wird. Die Erweiterung der Schule wird in das vorhandene Heizsystem der Schule integriert.

Aufgrund der in Zukunft zu erwartenden Zunahme von Hitze, Stürmen und Starkregen sind entsprechende Vorkehrungen durch Bepflanzungen etc. vorzusehen, dieses wird bei der Detailplanung im Rahmen der Spielplatzflächengestaltung berücksichtigt werden. Die entfallenden Bäume müssen nach Baumschutzsatzung auf dem Gelände ersetzt werden, so dass langfristig für eine ausreichende Beschattung der Spiel- und Schulhofflächen gesorgt ist. Weitergehende Festsetzun-

<sup>2</sup>IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Stellungnahme Nr. WÜ/62/20/BP/005, Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 / TA Lärm, Abschätzung der Geräuschimmissionen aus den Freiflächen des erweiterten Schulkomplexes ("Kinder-/Pausenlärm")

gen nimmt der Bebauungsplan nicht vor, um Gestaltungsspielraum zu erhalten, der dem Wohl der Kinder entgegenkommt.

Die Schule liegt wohnungsnah im Zentrum und kann von vielen Kindern fußläufig erreicht werden. Das Gelände ist für den Rad- und Fußverkehr gut angebunden. Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs - Buslinien des Aachener Verkehrsverbundes (AVV) - befinden sich in nächster Nähe (Haltestelle Markt).

## **10. Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.194 m<sup>2</sup>. Das gesamte Gelände ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Schulgelände ist um 492 m<sup>2</sup> nach Westen erweitert worden.

## **11. Hinweise**

- 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.
- Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Würselen, Tel. 02405-67534, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax. 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auf die DIN 18915 für das sachgerechte Zwischenlagern und Wiedereinbauen des Oberbodens wird hingewiesen.
- Das Schmutzwasser von dem Vereinsheim ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Aufgestellt:

Sabine Hennig

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1      Bebauungsplan 228, Erweiterung GGS Würselen Mitte, Vorläufige Zusammenfassung der verkehrlichen Situation in der Analyse, Dipl.-Ing. Markus Geuenich, Stand: 23.04.2020, IGEPA Verkehrstechnik GmbH
- Anlage 2      IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Stellungnahme Nr. WÜ/62/20/BP/005, Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 / TA Lärm, Abschätzung der Geräuschimmissionen aus den Freiflächen des erweiterten Schulkomplexes ("Kinder-/Pausenlärm")

Vorentwurf