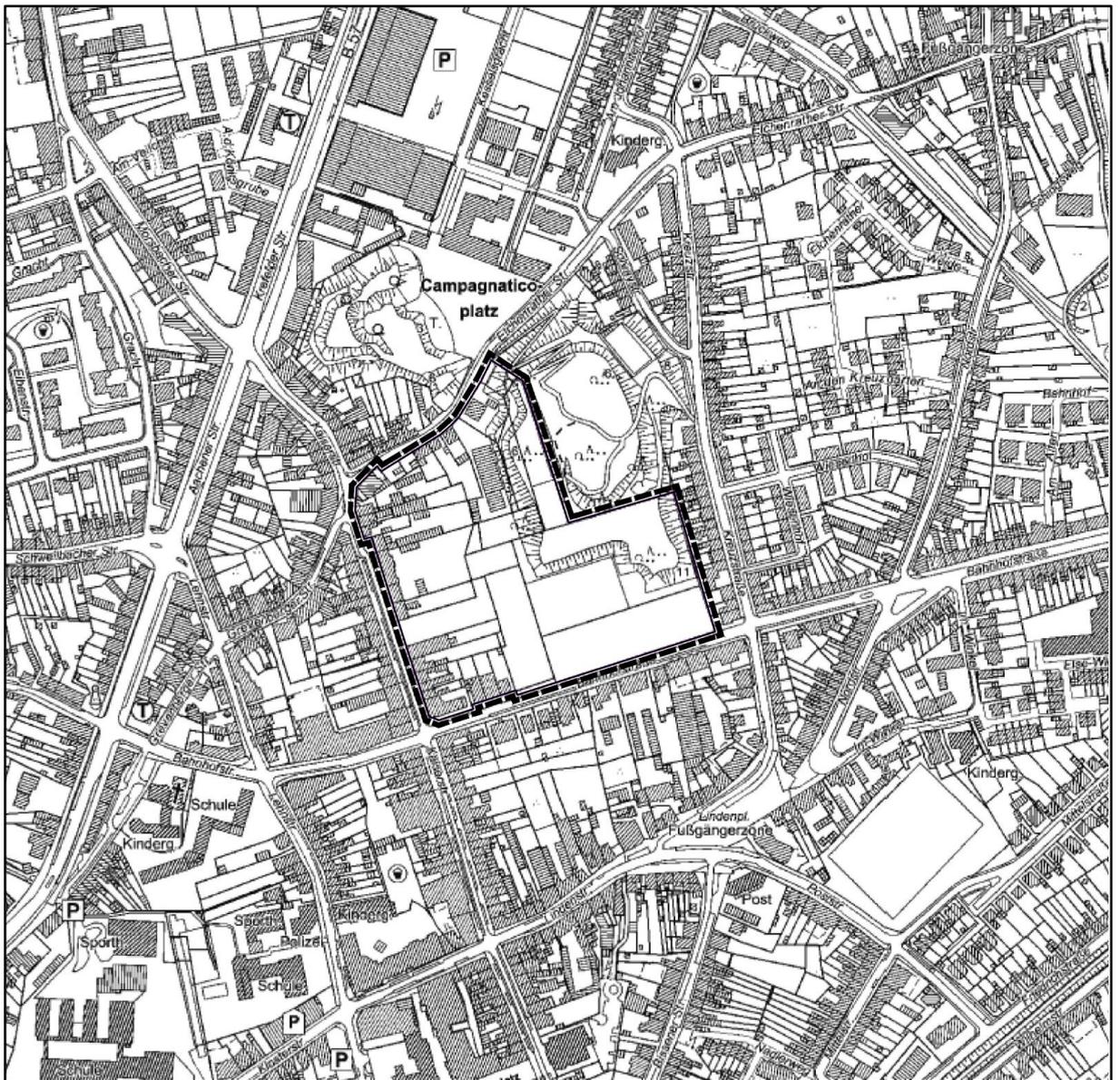


# Begründung

## Teil A Bebauungsplan Nr. 300 „Singer-Areal“

### Beschluss der frühzeitigen Beteiligung



Stand: 13.08.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Bestehendes Planungsrecht.....	4
1.6	Weitere städtebauliche Satzungen / Ortssatzungen / Konzepte .....	4
1.7	Landschaftsplan .....	7
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Masterplan .....</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliches Konzept.....	10
<b>6</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>15</b>
7.1	Immissionsschutz .....	16
7.2	Landschaftsplan und Schutzgebiete.....	17
7.3	Artenschutz, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	17
7.4	Wasserschutzzonen, Hochwasser, Starkregen .....	18
7.5	Klima/Luft .....	20
7.6	Boden, Altlasten .....	21
7.7	Kultur- und Sachgüter .....	22
7.8	Sonstige, städtebauliche Auswirkungen .....	22
<b>8</b>	<b>Plandaten.....</b>	<b>23</b>

Abbildung 1(Deckblatt): Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 300, auf Grundlage: Amtliche Basiskarte, Bezirksregierung Köln / GEObasis.nrw / Land NRW 2004, Zugriff über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) am 12.07.2024, geändert nach ISR

## 1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Würselen und grenzt

- im Norden an die Elchenrather Straße und den Kalkhaldenpark,
- im Osten an die bestehenden Baugrundstücke entlang der Kreuzstraße,
- im Süden an die Bahnhofstraße,
- im Westen an die Kaiserstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet in der Gemarkung Würselen, Flur 36 vollständig die Flurstücke 7, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 111, 112, 134, 243, 266, 286, 288, 290, 292, 294, 333, 334, 335, 336, 338, 349, 350, 351, 374 und 375, sowie in Flur 37 vollständig die Flurstücke 93, 94, 101, 108, 223, 320, 335, 338, 368, 369, 370, 394, 395, 397 und 401.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

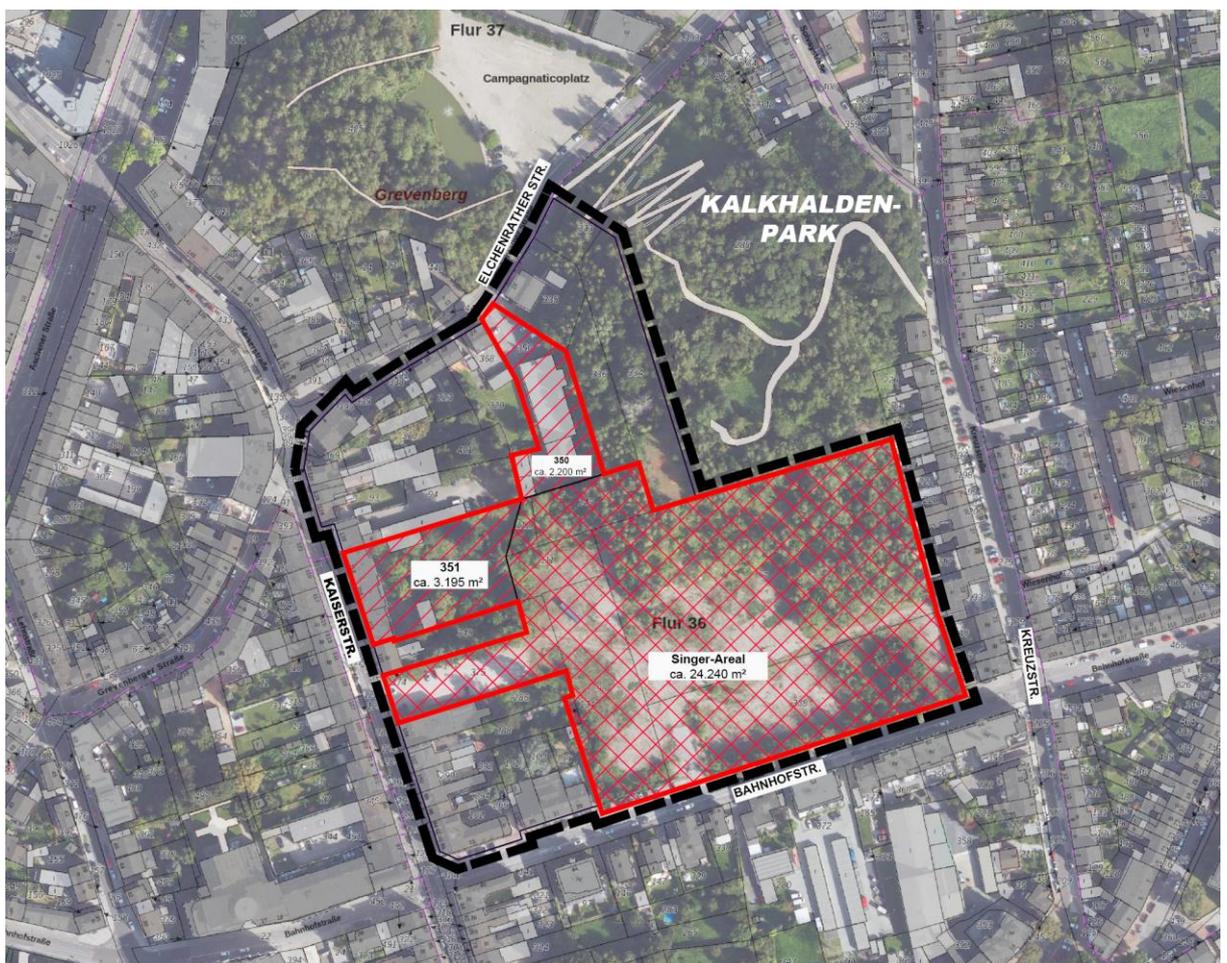


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 300 (schwarz) und Planungsbereich Werkstattverfahren (rot) auf Grundlage einer Überlagerung von Liegenschaftskarte NRW (ALKIS) und Digitales Orthophoto (DOP), Bezirksregierung Köln / GEObasis.nrw / Land NRW 2004, Zugriff über [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) am 01.08.2024, geändert nach ISR

Der Planungsbereich zum Werkstattverfahren (vgl. Kapitel 2) ist mit ca. 3,0 ha insgesamt kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 und umfasst neben dem eigentlichen Singer-Areal mit ca. 2,4 ha zusätzlich die Flurstücke 350 und 351 in Flur 36 im derzeitigen Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG (SEW).

## **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

Nach endgültiger Aufgabe des Industriestandortes im Jahre 2005 wurden die vorhandenen baulichen Anlagen des eigentlichen Singer-Areals mit einer Größe von rund 2,4 ha zurückgebaut. Die heutige Gewerbebrache weist somit keine Gebäude oder baulichen Anlagen auf. In Teilen hat sich auf der Fläche Ruderalvegetation mit Pioniergehölzen eingestellt. Insbesondere im Übergangsbereich zum Kalkhaldenpark bzw. als Teile des Kalkhaldenparks sind auf dem ehemaligen Werks Gelände teils dichte Baum- und Gehölzbestände vorzufinden. Die Flächen des ehemaligen Singer-Areals sind weitestgehend durch einen (Bau-)Zaun abgesichert und stehen für eine (informelle) Freizeitanutzung (z. B. Hunderauslauf) nicht zur Verfügung.

Nach Westen, zur Kaiserstraße, wird das zum ehemaligen Singer-Areal gehörende Flurstück Nr. 375 in Flur 36 temporär als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die geschotterte Fläche weist keine Vegetation auf.

Im Norden besteht die aus der im 19. Jahrhundert vorausgegangenen Montanindustrie entstandene Kalkhalde. Die topographisch dominante, künstliche Erhebung wurde im Jahre 2008 im Rahmen der Euregionale als zentrumsnahes Naherholungsangebot zum sogenannten Kalkhaldenpark umgesetzt. Die Ausläufer des Kalkhaldenparks bzw. dessen Vegetationsstrukturen liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs.

Das im Eigentum der SEW befindliche Flurstück 350 (Elchenrather Straße 26) ist mit einer eingeschossigen Gewerbehalle und einem daran anschließenden, zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Die ebenfalls im Eigentum der SEW befindlichen viergeschossigen Wohngebäude Kaiserstraße 114 bis 118 (Flurstück 351) werden derzeit temporär als Unterkunft für Geflüchtete genutzt; im Erdgeschoss befinden sich teilweise leerstehende Ladengeschäfte.

Die Flächen außerhalb des Planungsbereichs zum Werkstattverfahren und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 300 sind entlang der Kaiserstraße durch eine geschlossene Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen geprägt. Im Erdgeschoss sind nahezu durchgehend Dienstleistungsunternehmen und Ladengeschäfte vorhanden. In den oberen Geschossen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, aber auch vereinzelt Büros oder Arztpraxen. Entlang der Elchenrather Straße sind vorwiegend Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen vorhanden. Das Hinterland der jeweiligen Grundstücke entlang der Kaiserstraße und Elchenrather Straße ist weitestgehend unbebaut und durch Ziergärten bzw. vereinzelt durch Hof-/Stellplatzflächen geprägt.

### 1.3 Regionalplan

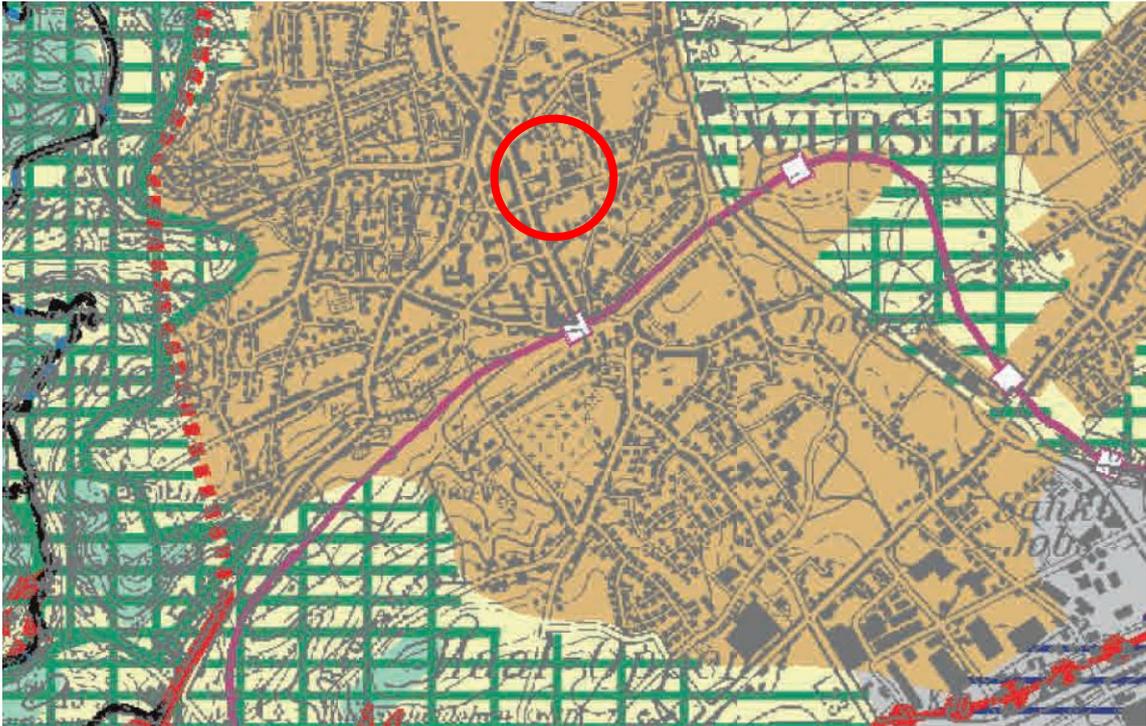


Abbildung 3: Regionalplan Köln (2003), Teilabschnitt Region Aachen, Bezirksregierung Köln, geändert nach ISR

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Blatt L5100/5102 – Seifkant/Geilenkirchen (2003) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Köln in Neuaufstellung. Der Entwurf des Regionalplans (Stand: Dezember 2021) für die Städteregion Aachen\_01 (Blatt 08) legt das Plangebiet ebenfalls als ASB fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Ziele der Raumordnung.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen (Stand: 04.12.2021) wird das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ mit der näheren Zweckbestimmung „Mischgebiet (MI)“ dargestellt. Der Kalkhaldenpark, und somit auch Teile des Plangebietes, sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan Teile des Plangebietes aufgrund der ehemaligen Montanindustrie mit dem Planzeichen „Bergbau“ und aufgrund der vorausgegangenen industriellen Nutzung mit dem Planzeichen „umweltgefährdende Stoffe“ dar. Zudem ist der westliche Bereich des Plangebietes Teil des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB-H).

Der Bebauungsplan Nr. 300 „Singer-Areal“ berücksichtigt folglich das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

## Bebauungsplan Nr. 300 „Singer-Areal“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 (vgl. Kapitel 2) erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der Rat der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 191 sowie der zugehörigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

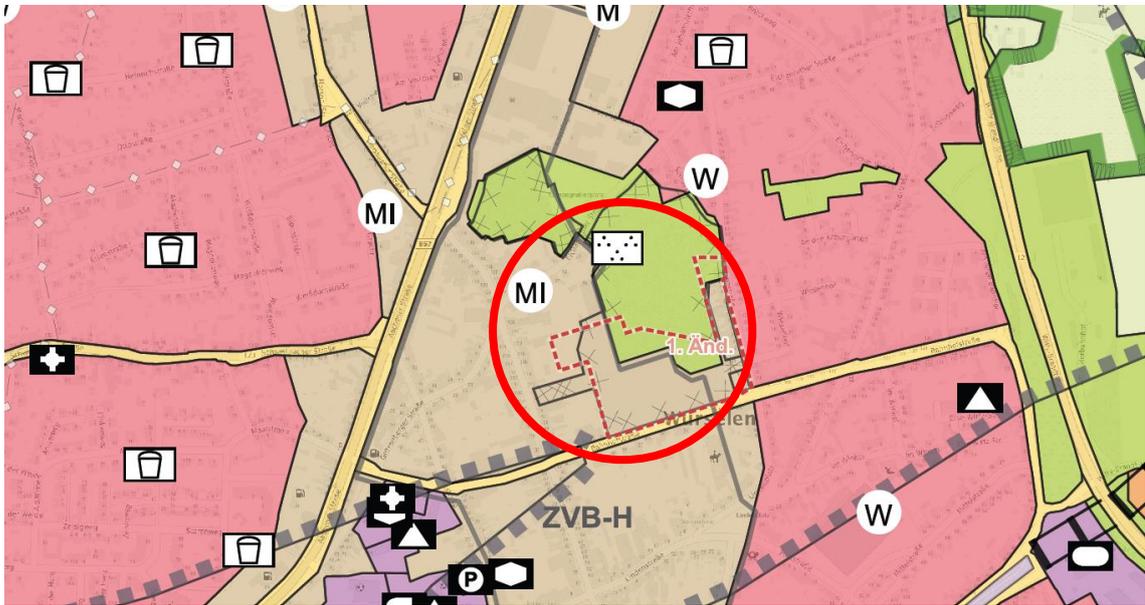


Abbildung 4: Flächennutzungsplan, Stadt Würselen, 04.12.2021, Zugriff über Geoportal Städteregion Aachen (geoportal.staedteregion-aachen.de) am 01.08.2024, geändert nach ISR

### 1.5 Bestehendes Planungsrecht

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149, welcher den Innenstadtbereich der Stadt Würselen umfasst (Bereich Aachener Str., Kaiserstr., Klosterstr., Lehnstr., Bahnhofstr., Kreuzstr., Lindenplatz, Markt, Sebastianusstr., Wilhelmstr., Friedrichstraße). Bei dem Bebauungsplan Nr. 149 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der im Innenstadtbereich lediglich die Art der Nutzung als Mischgebiet festsetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Würselen hat am 05.12.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 149 mit dem Ziel aufzustellen, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) auszuschließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 (vgl. Kapitel 2) wurde durch den Rat der Stadt Würselen in der Sitzung am 21.06.2022 eingestellt.

Für den restlichen Teil des Plangebiets liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

### 1.6 Weitere städtebauliche Satzungen / Ortssatzungen / Konzepte

#### Baumschutzsatzung

Die Stadt Würselen verfügt über eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt (Baumschutzsatzung) vom 11. Oktober 2002.

Diese schützt Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m.

### **Integriertes Handlungskonzept (IHK) Innenstadt Würselen 2016**

Der Rat der Stadt Würselen hat am 13.12.2016 ein integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Würselen beschlossen. Das Programmgebiet wurde als Stadtumbaugebiet (gemäß § 171 b BauGB) festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebiets gemäß Integrierten Handlungskonzept Innenstadt (IHK). Es legt als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung für den Untersuchungsraum auf Grundlage von Bestandsanalysen Leitlinien und Ziele für die Zukunft fest. Darauf aufbauend werden Handlungsfelder und Maßnahmen definiert, die insgesamt die Entwicklung der Innenstadt positiv beeinflussen sollen.

Für das Singer-Areal gibt es zwar keinen eigenen Projektstreckbrief / keine konkrete Maßnahme, jedoch wird es innerhalb der Aufwertung der Innenstadt erwähnt. Konkrete Zielsetzungen sind z. B. die fußläufige Vernetzung des Kalkhaldenparks mit dem Singer-Areal.

### **Städregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen 2008**

Die Stadt Würselen hat kein eigenes, kommunales Einzelhandelskonzept.

In der Bestandsaufnahme zum IHK wird sich auf das Städregionale Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen von 2008 bezogen sowie die Würselener Liste, welche zentren- und innenstadtrelevante Sortimente definiert, erwähnt.

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Würselen, die als Mittelzentrum in der StädteRegion Aachen definiert wird. Der Zentrale Versorgungsbereich wurde in den Flächennutzungsplan der Stadt Würselen aufgenommen sowie die Würselener Sortimentsliste beschlossen, die mit Beschluss in der Ratssitzung vom 08.12.2015 zuletzt geändert wurde.

Das Städregionale Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen von 2008 wurde mit Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT), Dezember 2019 überarbeitet.

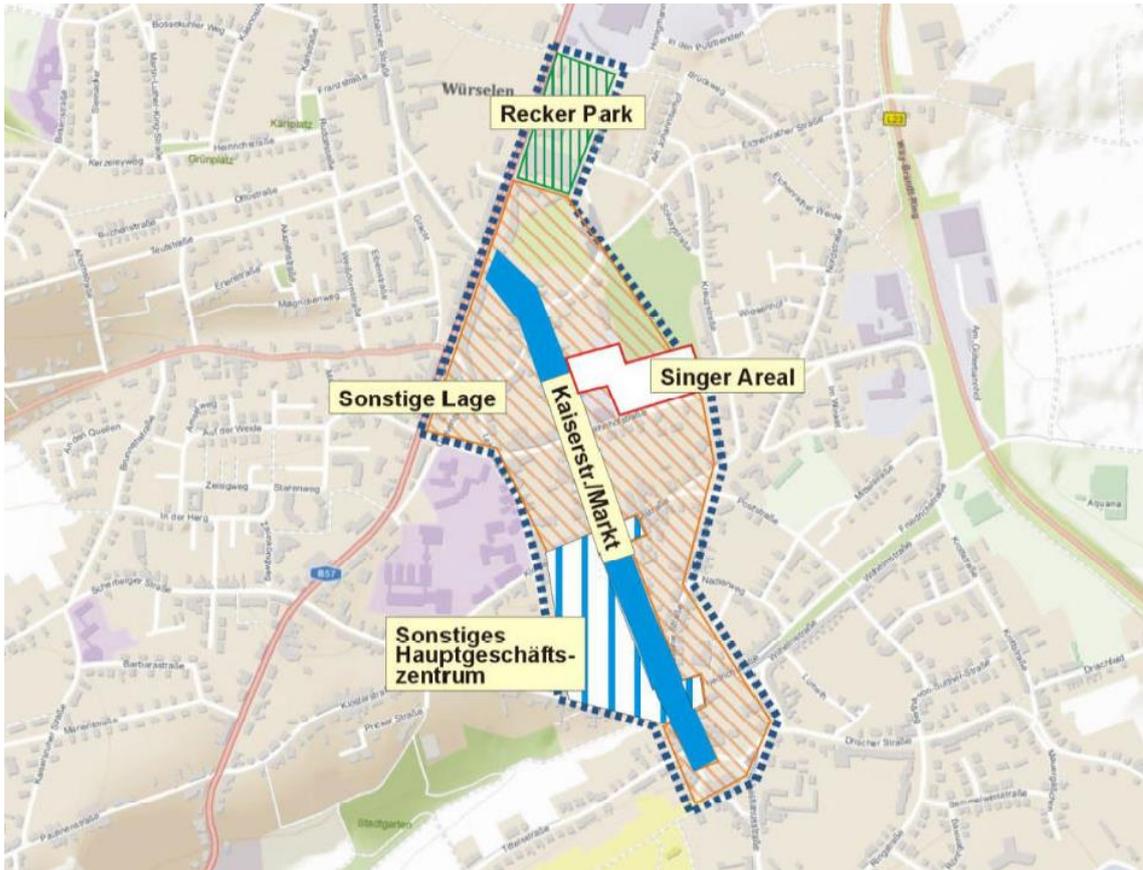


Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Würselen, gemäß IHK 2016

### **Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT), Dezember 2019**

In der Sitzung vom 08.10.2019 hat der Rat der Stadt das STRIKT als zukünftige interkommunale Abstimmungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsentwicklungen (größer 800 qm Verkaufsfläche) in der StädteRegion Aachen beschlossen. Das Konzept wurde am 14.11.2019 im Städteregionsausschuss verabschiedet. Im STRIKT sind unter anderem Aufgreifschwelen zur Beurteilung einer städteregionalen Bedeutsamkeit von Planvorhaben beschrieben.

### **Vorkaufsrechtsatzung**

Der Rat der Stadt Würselen hat eine Vorkaufsrechtsatzung erarbeitet und diese für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 300 „Singer-Areal“ in Würselen nach § 25 BauGB am 22.08.2023 beschlossen.

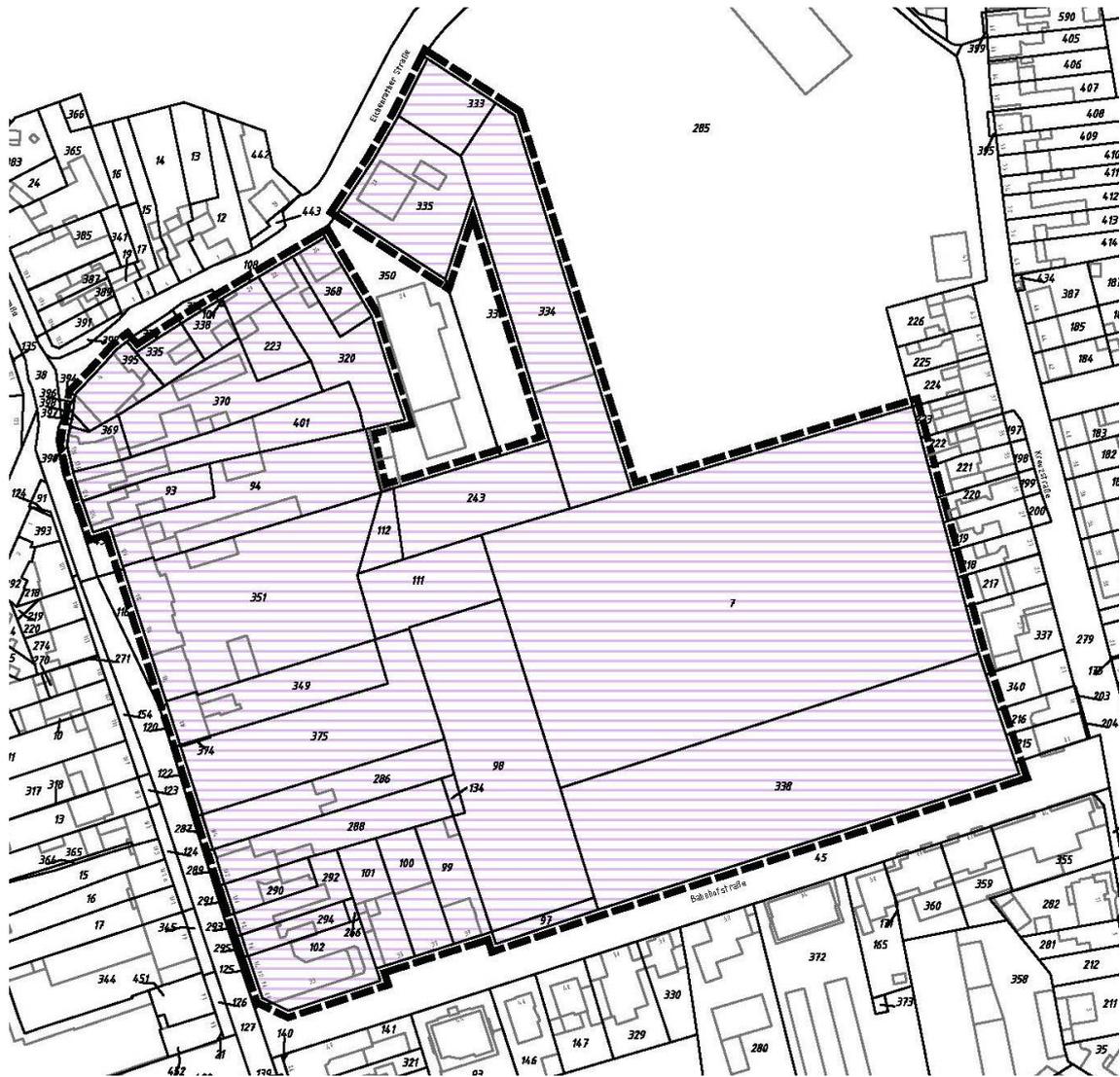


Abbildung 6: Anlage der Vorkaufsrechtsatzung, Darstellung des Geltungsbereichs, Entwurf August 2023

### 1.7 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1 „Herzogenrath – Würselen“ (2005). Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen.

## 2 Anlass der Planung

Das Singer-Areal in Würselen ist ein ehemaliges historisches Industriegelände, welches seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Produktionsstätte für Nähmaschinen, Nähmaschinennadeln und Nähmaschinenmotoren genutzt wurde. Der Nähmaschinenfabrik ging bis zum Ende des 19. Jahrhundert eine Nutzung als Abraumhalde der Montanindustrie voraus. Der Produktionsstandort wurde im Jahr 2005 aufgegeben, die Werksgebäude wurden in der Folge zurückgebaut und das Plangebiet ist brach gefallen.

Bereits im Jahr 2004 wurde für das Singer-Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 191) beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich im Jahr 2022 eingestellt.

Das Plangebiet stellt mit seiner innerstädtischen Lage eine Potenzialfläche zur Entwicklung eines gemischt genutzten Wohnquartiers mit urbanem Charakter dar, um die weiterhin hohen Wohnraumbedarfe in Würselen decken sowie die innerstädtische Angebotsvielfalt mit unterschiedlichen Wohnformen, der Nahversorgung und sozialen Infrastrukturen stärken und weiterentwickeln zu können. Gleichzeitig soll mit Aufstellung des Bebauungsplans für die baulich bestehenden Randbereiche des ehemaligen Singer-Areals entlang der Kaiserstraße und Elchenrather Straße die städtebauliche Ordnung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Fraktionen CDU und Bündnis 90/DIE GRÜNEN haben beim Rat der Stadt Würselen mit Schreiben vom 14.02.2022 die Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 191 sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Ziel des vom Rat der Stadt Würselen in der Sitzung vom 21.06.2022 beschlossenen Antrags ist die Sicherstellung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Singer-Areals und dessen Umgebung. Von den antragstellenden Ratsfraktionen ist dafür ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen. Die Durchführung des Wettbewerbs in Form eines dialogisch-kollaborativen Werkstattverfahrens wurde vom Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität in der Sitzung vom 25.04.2023 beschlossen. Das Werkstattverfahren wurde zwischen Dezember 2023 und April 2024 durchgeführt und die Empfehlung des Gremiums zum Ergebnis des Verfahrens dem Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität in der Sitzung vom 04.06.2024 zur Beratung vorgelegt. Der Siegerentwurf des Planungsteams Molestina Architekten (Köln) und atelier de balto (Berlin) stellt einschließlich der Überarbeitungshinweise des Empfehlungsgremiums die städtebauliche Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes im Bereich des ehemaligen Singer-Areals dar.

### **3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 werden die städtebaulichen Entwicklungsziele zur Arrondierung und sinnvollen Nachnutzung der inzwischen über 20 Jahre alten Industriebrache grundsätzlich analog des Bebauungsplanverfahrens Nr. 191 fortgeführt, da sich das Plangebiet weiterhin als eine städtebaulich wertvolle Potenzialfläche darstellt und für die Stadt Würselen weiterhin ein hoher Bedarf an gut gelegenen Wohnraum in integrierter Lage für unterschiedliche Bevölkerungsschichten besteht.

Das Plangebiet stellt eine der letzten, größeren Potenzialflächen im zentrumsnahen Innenbereich von Würselen dar. Mithilfe des Bebauungsplanes ist es beabsichtigt, die kurzfristige wohnbauliche Entwicklung der Flächen planungsrechtlich im Sinne der Innenentwicklung vorzubereiten. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich vorbereitet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des durch den Rat der Stadt Würselen beschlossenen Wettbewerbs-

ergebnisses in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden u. a. eine qualitätvolle städtebauliche, freiraum- und verkehrsplanerische Gestaltung, die Umsetzung eines Wohnquartiers für alle Generationen mit innovativen Wohnformen, aktive und multifunktionale Erdgeschossnutzungen zur Belebung der Freianlagen, ein angemessener Anteil von gefördertem Wohnraum, eine durchlässige, autoreduzierte Gestaltung des Quartiers sowie Möglichkeiten zur Ansiedlung von einem Lebensmittelmarktes, einem Drogeriemarkt und einer bedarfsorientierten Kita als städtebauliche Ziele formuliert.

Aufgrund der fußläufigen Zentrumsnähe eignet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung mit das Wohnen ergänzenden und wohnverträglichen Nutzungen. Im Sinne der Innenentwicklung sollen daher die bereits erschlossenen Flächen aktiviert und das Plangebiet städtebaulich arrondiert werden.

Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt von Würselen bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die künftigen Bewohner und Nutzer des Quartiers. Gleichzeitig eröffnet sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Lagegunst die Möglichkeit, das vorhandene Angebot durch einen neuen Einzelhandelsstandort abzurunden und zu stärken.

Bezogen auf die im Plangebiet brachgefallenen und inzwischen zurückgebauten gewerblichen Nutzungen soll eine auf das städtebauliche Umfeld angepasste, urbane Nutzungsdurchmischung für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Einzelhandelsnutzungen und sozialen Infrastrukturen ergänzt werden. Diese Planungsziele lassen sich z. B. in Form eines „Urbanes Gebiet (MU)“ im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwirklichen.

Durch die Nachverdichtung wird im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB auch ein Flächenzugriff auf den Außenbereich vermieden sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung getragen.

Gleichzeitig soll mit Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung der Bereiche außerhalb des Planungsbereichs des Werkstattverfahrens sichergestellt werden. Nach derzeitigem Stand soll der Bebauungsplan für diese Bereiche entlang der Kaiser-, Bahnhof- und Elchenrather Straße Festsetzungen im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vorsehen.

#### **4 Verfahren**

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, ist für das Plangebiet bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 191 ein Bebauungsplanverfahren vorausgegangen, welches jedoch nicht abgeschlossen wurde.

Der Rat der Stadt Würselen hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 300 „Singer-Areal“ am 21.06.2022 gefasst. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt, eine Vorkaufsrechtsatzung für

den Geltungsbereich zu erarbeiten, ein Verkehrsgutachten zu erstellen und ein geeignetes Wettbewerbsverfahren für die Weiterentwicklung des Plangebiets zu finden.

Der Rat der Stadt hat am 22.08.2023 die Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 300 „Singer-Areal“ beschlossen.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität hat dann am 25.04.2023 das weitere Vorgehen in seiner Sitzung bestimmt. Hier wurde beschlossen, dass ein Wettbewerb im dialogisch-kollaborativen Werkstattverfahren durchgeführt wird und weitere Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zum Werkstattverfahren zu treffen sind. Der Planungsbereich des Werkstattverfahrens mit insgesamt ca. 3,0 ha umfasst das eigentliche Singer-Areal mit 2,4 ha und ist somit insgesamt kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 „Singer-Areal“.

Am 04.06.2024 hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität die Empfehlung des Gremiums, einschließlich der Überarbeitungshinweise, angenommen und den Entwurf des Planungsteams Molestina Architekten (Köln) und atelier de balto (Berlin) als Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes gefasst.

## **5 Masterplan**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

#### **Ergebnis des Werkstattverfahrens**

Der im dialogisch-kollaborativen Werkstattverfahren eingebrachte Entwurf des Planungsteams Molestina Architekten (Köln) und atelier de balto (Berlin) knüpft maßstäblich an die im Umfeld anliegenden städtebaulichen Strukturen an.

Der Entwurf führt konzeptuell die vorhandene Parkanlage fort und bettet die Planbebauung in lockerer, offener Bauweise in einen durchgrüneten, parkähnlichen Raum ein. Im autofreien Quartier entstehen ausdifferenzierte Bereiche im Außenraum, die unterschiedliche Funktionen und Aufenthaltsqualitäten bieten und Blick- sowie Wegeachsen zu den umliegenden Strukturen ermöglichen. Der Grundgedanke des Planungsteams ist es, dadurch den Kalkhaldenpark mit der Kaiser- und Bahnhofstraße zu vernetzen.

An der Bahnhofstraße sind unterschiedlich lange und tiefe Wohnriegel mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen, die von mehreren Durchgängen unterbrochen sind, sodass die bestehende, kleinteilige Bebauungstypologie entlang der Bahnhofstraße aufgegriffen wird und dadurch eine Vernetzung und Zugänglichkeit zum Kalkhaldenpark entsteht.

An der Kaiserstraße wird die vorhandene, geschlossene Bebauung aufgenommen und lediglich von einem Durchgang zum Plangebietsinneren unterbrochen. Die Geschossigkeit der straßenbegleitenden Planbebauung beträgt entsprechend des heutigen Bestands vier bzw. fünf Vollgeschosse. Am heute temporär genutzten öffentlichen Parkplatz werden Townhouses vorgesehen. Das heute als Geflüchtetenunterkunft genutzte Grundstück an der Kaiserstraße wird durch einen

Einzelhandelsstandort überplant. An dieser Stelle greift der Entwurf die vorhandene Nutzungstypologie der belebten Einkaufsstraße auf und platziert einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt.

Die Parzelle mit Anbindung an die Elchenrather Straße wird durch eine Reihe von Einfamilienhäusern baulich definiert.

Der städtebauliche Fokus des Entwurfs liegt in den innenliegenden Bereichen des ehemaligen Singer-Areals. Hier sieht der Entwurf fünf versetzt angeordnete, unterschiedlich hohe (vier bis fünf Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) Punkthäuser vor, die in lockerer Bebauung in eine parkähnliche Umgebung eingebettet werden, sodass der geplante Freiraum sich mit dem Kalkhaldenpark typologisch vernetzt.

Der Freiraum wird durch zwei Wegeachsen definiert, die im Quartiersinneren einen urban geprägten Quartiersplatz aufspannen. Ziel des Entwurfes ist es, diesen Platz mit unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen der umliegenden Planbebauung zu beleben.

Das Konzept sieht unterschiedliche Wohnformen in verschiedenen Bebauungstypologien, wie z. B. Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Reihenhäuser und Stadthäuser vor. Neben einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum sind auch Wohnungen für aktive Senioren vorgesehen.

Das Nutzungskonzept wird durch arrondierende Angebote, wie z. B. eine Kindertagesstätte, eine Tagespflege, eine Gastronomie und ein Nachbarschafts-Treff am zentralen Quartiersplatz abgerundet. Zudem sind neben dem Einzelhandelsstandort flexibel nutzbare Quartiersflächen, Dienstleistungs- und Büro- sowie wohnverträgliche Gewerbeflächen vorgesehen.

Grundsätzlich ist das „Quartier an der Kalkhalde“ autofrei konzipiert. Lediglich für Müllabfuhr, Anlieferung und Rettungskräfte wird das Quartier verkehrlich geöffnet. Autofahrer erschließen das Quartier über Kaiser- oder Bahnhofstraße und stellen ihre Pkw in einer Quartiersgarage mit Mobility Hub mit Anbindung an die Kaiserstraße oder einer an der Bahnhofstraße gelegenen Tiefgarage ab. Fußläufig ist das Quartier im Süden an mehreren Stellen zur Bahnhofstraße hin sowie nach Osten auf Höhe der Kaiserstraße 104 und im Norden an die Elchenrather Straße angebunden. Zudem besteht eine Wegeverbindung über die Kalkhalde zum gleichnamigen Park.

Das Quartier fügt sich einerseits in vorhandene Strukturen der Stadt ein und wird vom Empfehlungsgremium als impulsstiftend hinsichtlich der weiteren Entwicklung von Würselen eingestuft.

### **Überarbeitungsempfehlungen der Jury**

Folgende Überarbeitungshinweise zur weiteren Überprüfung wurden im Gremium am 26.04.2024 festgehalten:

- Es ist zu untersuchen, ob fünf der vorhandenen Längsparker an der Kaiserstraße zur Ladezone umgewidmet werden können, um den Quartiersinnenbereich von

Lieferverkehr freizuhalten. Für die Anlieferung des Einzelhandels sind die Schleppkurven zu überprüfen.

- Um die Qualität eines autoarmen Quartiers sicherzustellen, ist zudem zu prüfen, ob an der Bahnhofstraße eine „Drop-Off“-Situation für den Hol- und Bringverkehr der Kita eingerichtet werden kann.
- Ob die quantitative Aufteilung der Stellplätze innerhalb der beiden Großgaragen in der vorgelegten Fassung passt, gilt es zu prüfen.
- Die Unterbringung von ausreichend Fahrradstellplätzen ist in der weiteren Durcharbeitung zu gewährleisten.
- Ob die Aufstellflächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert und richtig platziert sind, gilt es in der weiteren Planung genauer zu spezifizieren. Auch die Ausbildung des Rettungstreppenhauses in den Punkthäusern bedarf weiterer Nachweise.
- Im Gesamten sind die Gestaltung und Zuordnung des Freiraums im weiteren Verfahren zu klären. Dabei sollen multifunktionale quartiersbezogene Flächen ausgewiesen und gebündelt werden.
- Der Außenraum der Kita ist zuzuordnen und in ausreichender Größe zu gestalten und zu definieren.
- Die Gebäudekubaturen müssen im Weiteren überarbeitet, detaillierter definiert und hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Realisierbarkeit (insb. das sog. A/V-Verhältnis) überprüft werden.
- Es ist im Weiteren zu untersuchen, ob es eines definierten Übergangs von Kalkhalde zum gestalteten Bereich des Quartiers bedarf.
- Wünschenswert ist ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Flächen auf dem Areal.
- Die Definition privater Außenbereiche für die Erdgeschossnutzungen ist zu überprüfen.

## Fortschreibung des Masterplans

Nutzungsverteilung  
Stand Überarbeitung

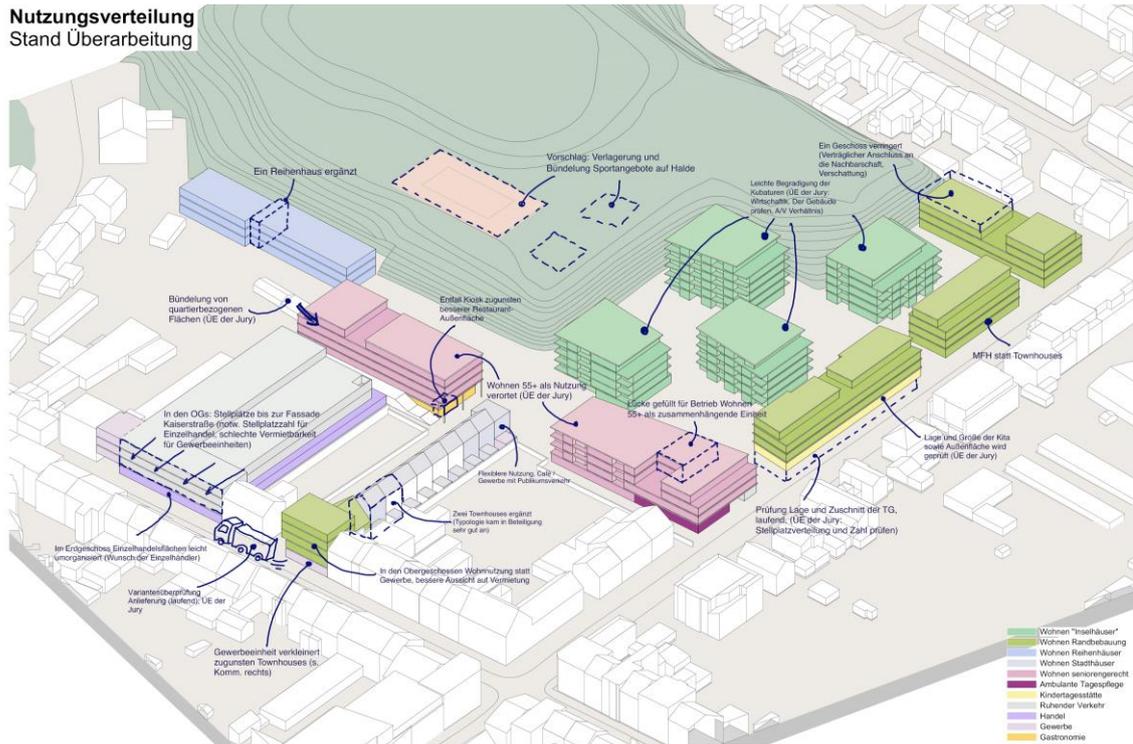


Abbildung 7: Nutzungsverteilung und Überarbeitungen, Molestina Architekten, Stand: 22.07.2024

Folgende Anpassungen wurden nach dem Werkstattverfahren am Siegerentwurf von Molestina Architekten vorgenommen:

- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums wurden die quartiersbezogenen Nutzungen am Quartiersplatz gebündelt („Loft-Bereich“ im EG der rückwärtigen Bebauung des Einzelhandels).
- Aufgrund der Nachfrage während der Bürgerbeteiligung wurden weitere Reihen- bzw. Townhouses ergänzt. Die Umwandlung der bisher großen Gewerbefläche zur Kaiserstraße in Wohnraum und in kleinere Gewerbeflächen wirkt sich vorteilhaft aus. Die Ergänzung des Reihenhauses erhöht die Wirtschaftlichkeit und verbessert das A/V-Verhältnis (Überarbeitungsempfehlung des Gremiums).
- Aufgrund des bisher zu hohen Anteils an Gewerbeflächen sind nun für die Planbebauung an der Kaiserstraße 106-108 in den oberen Geschossen Wohnungen vorgesehen.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums wird die Anlieferung des Einzelhandelsstandortes in Abstimmung zwischen der Stadt Würselen, der Vorhabenträgerin und einem Verkehrsplaner geprüft. Derzeit liegen folgende Varianten vor. Der Prüfauftrag ist noch nicht abgeschlossen und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.
  - Variante 1: Anlieferzone an der Kaiserstraße.
  - Variante 2a: rückwärtige Andienung über das Quartiersinnere mit Ein- und Ausfahrt an der Bahnhofstraße, Wendeanlage am geplanten Quartiersplatz.

- Variante 2b: rückwärtige Andienung über das Quartiersinnere mit Einfahrt an der Bahnhofstraße, Ausfahrt an der Elchenrather Straße und weiterer Verkehrsführung über die Kreuzstraße. Diese Variante wird hier der Vollständigkeit halber aufgeführt, wurde jedoch aufgrund der bestehenden Straßenbreiten und der Straßenkategorie im weiteren Verlauf der Elchenrather Straße verworfen.
- Variante 2c: rückwärtige Andienung über das Quartiersinnere mit Einfahrt an der Bahnhofstraße, Ausfahrt an der Elchenrather Straße und weiterer Verkehrsführung über Campagnaticoplatz, Kesselgracht und Honigmannstraße zur Krefelder Straße (B 57).
- Aufgrund der Rückmeldungen von potenziell interessierten Einzelhändlern wurden die Einzelhandelsflächen innerhalb der vorgesehenen Kubaturen überprüft und optimiert.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums wurde der Stellplatzbedarf für die Hochgarage über dem Einzelhandelsstandort überprüft und durch Ausweitung der Stellplätze bis an die Fassade der Kaiserstraße vergrößert.
- Um Leerständen und Trading-Down-Effekten vorbeugen zu können, wurde das Café am Quartiersplatz so angepasst, dass ggf. auch Gewerbe mit Publikumsverkehr architektonisch ermöglicht wird. Zugunsten einer großzügigeren Außengastronomie des Restaurants fiel der geplante Kiosk weg.
- Als planerischer Vorschlag erfolgt zur Attraktivierung des Kalkhaldenparks eine Verlagerung und Bündelung der Sportangebote und die Wiederbelebung des Tennisplatzes (außerhalb des Vorhabens) sowie eine Optimierung der Wegeverbindungen.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums und des in der Auslobung zum Werkstattverfahren formulierten Raumprogramms wurde der Anteil an seniorengerechtem Wohnen („Wohnen 55+“) in zwei Gebäudekörpern verortet.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums zur Wirtschaftlichkeit und zur Optimierung des A/V-Verhältnisses wurde der Einschnitt in der Kubatur des westlichen Gebäudekörpers an der Bahnhofstraße im obersten Geschoss optimiert.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums wurde zugunsten einer optimalen Ausnutzung der vorhandenen Mulde die Lage, der Zuschnitt und die Einfahrt der Tiefgarage an der Bahnhofstraße geprüft. Der Prüfauftrag ist noch nicht abgeschlossen.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums wurde die Lage und Größe der Kindertagesstätte (einschl. Außenspielbereich) geprüft. Der Prüfauftrag ist noch nicht abgeschlossen.
- Das geplante Gebäude gegenüber der Bahnhofstraße 60 wird als Mehrfamilienhaus anstatt eines Reihenhauses konzipiert. Dadurch wird das im Werkstattverfahren gesetzte Ziel hinsichtlich der Anteile von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern weiter optimiert.

- Um einen behutsameren Anschluss an die Nachbarbebauung gewährleisten zu können, wurde die Gebäudehöhe am östlichen Rand der Bebauung an der Bahnhofstraße um ein Vollgeschoss reduziert.
- Aufgrund der Überarbeitungsempfehlung des Gremiums zur Wirtschaftlichkeit und zur Optimierung des A/V-Verhältnisses wurden die Kubaturen der Punkt-Häuser im Quartiersinneren geringfügig angepasst und optimiert.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für eine auf das Umfeld abgestimmte, verträgliche Nutzung. Ziel ist es, die formulierten Planungsziele, die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sowie die städtebauliche Ordnung im Einklang mit den Belangen des Baugesetzbuches und den jeweiligen Fachgesetzen planungsrechtlich vorzubereiten. Für den Planungsbereich des Werkstattverfahrens wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO aufgestellt. Für die Bereiche außerhalb dieses Planungsbereichs soll die städtebauliche Ordnung planungsrechtlich aufrechterhalten und gesichert werden. Gegebenenfalls lässt sich dies durch Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB erreichen; dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird im weiteren Verfahren erarbeitet und soll Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu grünordnerischen, artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie gestalterische Regelungen enthalten.

Zur Verwirklichung der Planungsziele kann z. B. die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) im Sinne von § 6a BauNVO in Betracht kommen. Damit kann nach derzeitigen Überlegungen grundsätzlich dem zielgesetzten Leitgedanken des Werkstattverfahrens zur Entwicklung eines gemischt genutzten Wohnquartiers mit urbanem Charakter in zentraler Innenstadtlage Rechnung getragen werden. Die Festsetzung des Baugebietes wird im weiteren Verfahren geprüft. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes analog den Orientierungswerten des § 17 BauNVO geprüft.

Die Inhalte des Bebauungsplanes und die Begründung der Festsetzungen werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle der Begründung fortgeschrieben.

## **7 Umweltbelange**

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren als gesonderter Teil B erarbeitet und ergänzt.

Gleichwohl wird zunächst eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes folgend erläutert.

Bereits im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden gutachterliche Voruntersuchungen zum Plangebiet durchgeführt.

## **7.1 Immissionsschutz**

### **Verkehrslärm**

Zur ersten Einschätzung der Lärmeinwirkungen können die Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (MUNV) NRW, 4. Runde, 2022 herangezogen werden. Diese beruhen auf der EU-Umgebungslärm-Richtlinie und sind nicht auf die nationalen Bestimmungen der Bauleitplanung anwendbar; gleichwohl können jedoch erste Indizien zur Lärmsituation abgeleitet werden. Maßgeblich für die Bauleitplanung ist u. a. die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“). Darin werden für die jeweiligen Baugebiete der Baunutzungsverordnung unterschiedliche Orientierungswerte angegeben. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für z. B. ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO werden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angegeben.

Etwa 150 Meter westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 57 (Aachener Straße / Krefelder Straße) und etwa 350 Meter östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 23 (Willy-Brandt-Ring). Gemäß der Umgebungslärmkartierung werden sowohl für den Nacht- und 24-h-Wert keine Betroffenheit im Sinne der Umgebungslärm-Richtlinie angegeben. Es ist zu berücksichtigen, dass in der Umgebungslärmkartierung eine Bewertung unterhalb von 55 dB(A) nicht vorgenommen wird, sodass für das Plangebiet keine Bewertung vorliegt. Zudem liegt in der Umgebungslärmkartierung eine Betrachtungsschwelle in Bezug auf zu untersuchende Straßenabschnitte vor, sodass Straßenabschnitte (z. B. Gemeindestraßen) ebenfalls nicht beurteilt werden. Auch entsprechen die Beurteilungszeiträume der Umgebungslärmrichtlinie nicht den nationalen Bestimmungen der DIN 18005 bzw. der RLS-19.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 191 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro IBK – Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Gutachterliche Stellungnahme Nr. WÜ/50/13/SB/047, 02/2014) durchgeführt. Allerdings lassen sich daraus keine belastbaren Aussagen für den Bebauungsplan Nr. 300 ableiten.

Aufgrund der innerstädtisch integrierten Lage sind grundsätzlich potenzielle Lärmimmissionen zu erwarten. Zudem sind mit Aufstellung des Bebauungsplanes auch planbedingte Lärmemissionen in Bezug auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu prüfen. Daher wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

### **Gewerbelärm**

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich lediglich kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Lärmimmissionen von Gewerbe- oder Industriebetrieben sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

## **7.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete**

### **Natura-2000-Gebiete**

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es finden sich keine Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebiets.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das rund 1,1 km westlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath“ (DE-5102-301). Es handelt sich bei dem Gebiet um den naturnahen Auenkomplex der weitgehend unverbauten Wurm mit Stillgewässern und Erlen- bzw. Silberweiden-Auenwäldern.

Aufgrund der großen Distanz von über einem Kilometer sind von der Planung keine Auswirkungen auf dieses Gebiet und seine Schutzziele zu erwarten.

### **Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt weder im Bereich eines nationalen Schutzgebiets zum Landschaftsschutz (LSG) noch in einem Naturschutzschutzgebiet (NSG).

Über die ähnliche räumliche Ausdehnung des o.g. FFH-Gebiets erstreckt sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“ (Kennung ACK-021).

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) stellt das Landschaftsschutzgebiet „Ehemalige Bahntrasse zwischen Ofden und Elchenrath“ (LSG-5102-0007) dar, welches rund 430 m nordöstlich des Plangebiets liegt.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützten Biotope.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Umkreis von ca. 1 km ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope.

## **7.3 Artenschutz, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet stellt sich im Bestand überwiegend als Siedlungsbrache mit offenem Boden und aufkommender Vegetation dar. In Randbereichen sind einzelne Gehölzflächen mit Laub- und Nadelhölzern zu finden. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist im Bestand noch bebaut und zu weiten Teilen versiegelt. Entlang der Bahnhofstraße wächst eine Baumreihe aus Ahornbäumen.

Für den Abriss der Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Singer-Areal und den damals geplanten Bebauungsplan Nr. 191 „Singer Höfe“ wurde 2014 eine artenschutzrechtliche Unteruntersuchung der Stufe 1 durchgeführt (Haese Büro für Umweltplanung, 01/2014). Diese kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der Gebäude ein Vorkommen von Vogelarten, mit Ausnahme der gesetzlich nicht geschützten Haustaube, ausgeschlossen werden kann. Auch eine Beeinträchtigung von Fledermäusen, wird aufgrund fehlender Hinweise auf einen Besatz ausgeschlossen.

Für den Bereich der benachbarten Halde konnte ein Brutvorkommen des Gartenrotschwanzes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Kartierungen im Mai 2014 konnten keine Nachweise der Art erbracht werden, sodass ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen wird.

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Untersuchung keine direkten Hinweise gefunden wurden, die auf eine mögliche Verletzung von Regelungen des gesetzlichen Artenschutzes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hindeutet.

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens Nr. 300 wird eine erneute Artenschutzprüfung durchgeführt, um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln.

#### **7.4 Wasserschutzzonen, Hochwasser, Starkregen**

##### **Grundwasser, Gewässer**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer (Fließ- oder Stillgewässer).

In rund 1 km südwestlich des Plangebiet entspringt der Meisbach und die Wurm fließt rund 1,6 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich in keinem geplanten oder festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers des linkrheinischen Schiefergebirges. Es handelt sich um einen wenig ergiebigen Kluft-Grundwasserleiter in silikatischem Gestein des Devons bzw. Karbons mit einer sehr geringen bis geringen Durchlässigkeit. Die Bewertung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwasserkörpers wird als gut klassifiziert.

Nach dem Informationssystem ELWAS liegt im Plangebiet eine inaktive Grundwassermessstelle. An dieser Messstelle wurden lediglich im Jahr 1986 Daten erfasst, somit sind aktuelle Aussagen über die Grundwassersituation im Plangebiet nicht möglich.

##### **Hochwasser, Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

## Bebauungsplan Nr. 300 „Singer-Areal“

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwassern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung.

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse, nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt.

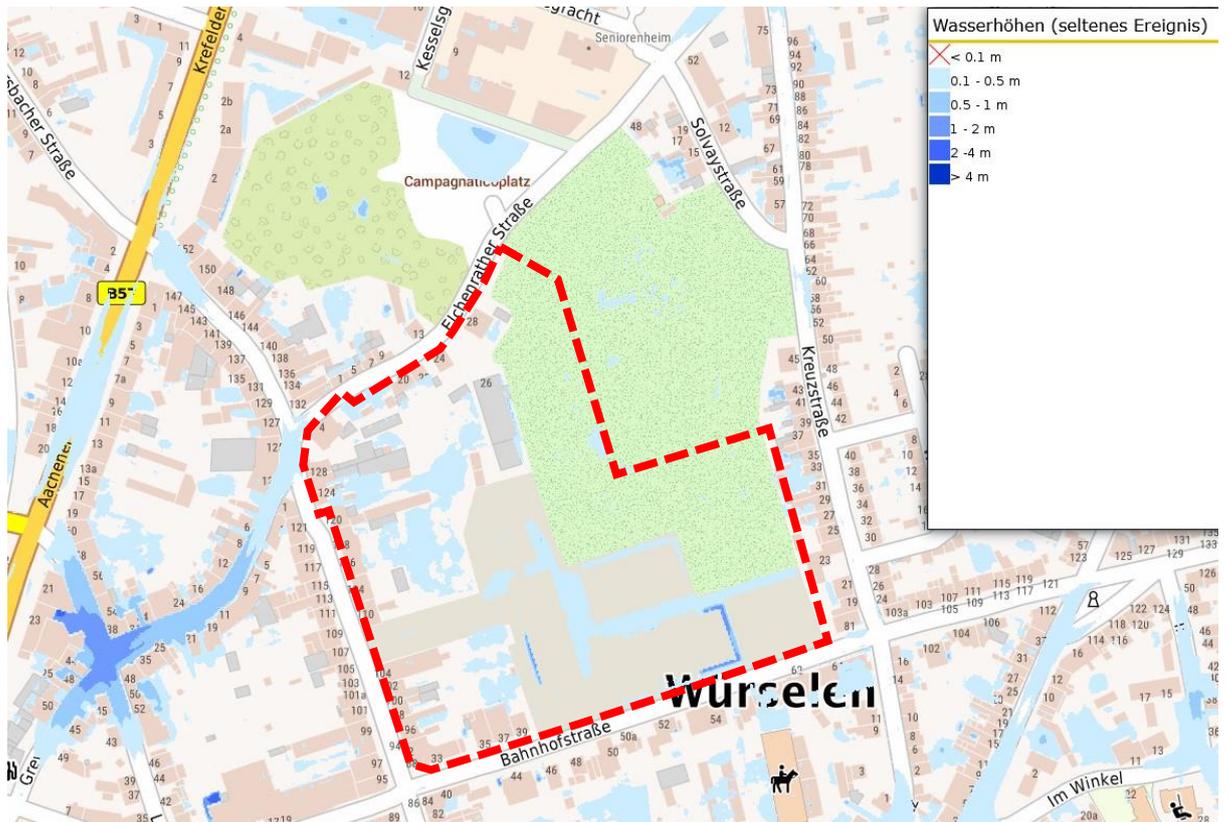


Abbildung 8: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, seltenes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2024, geändert durch ISR

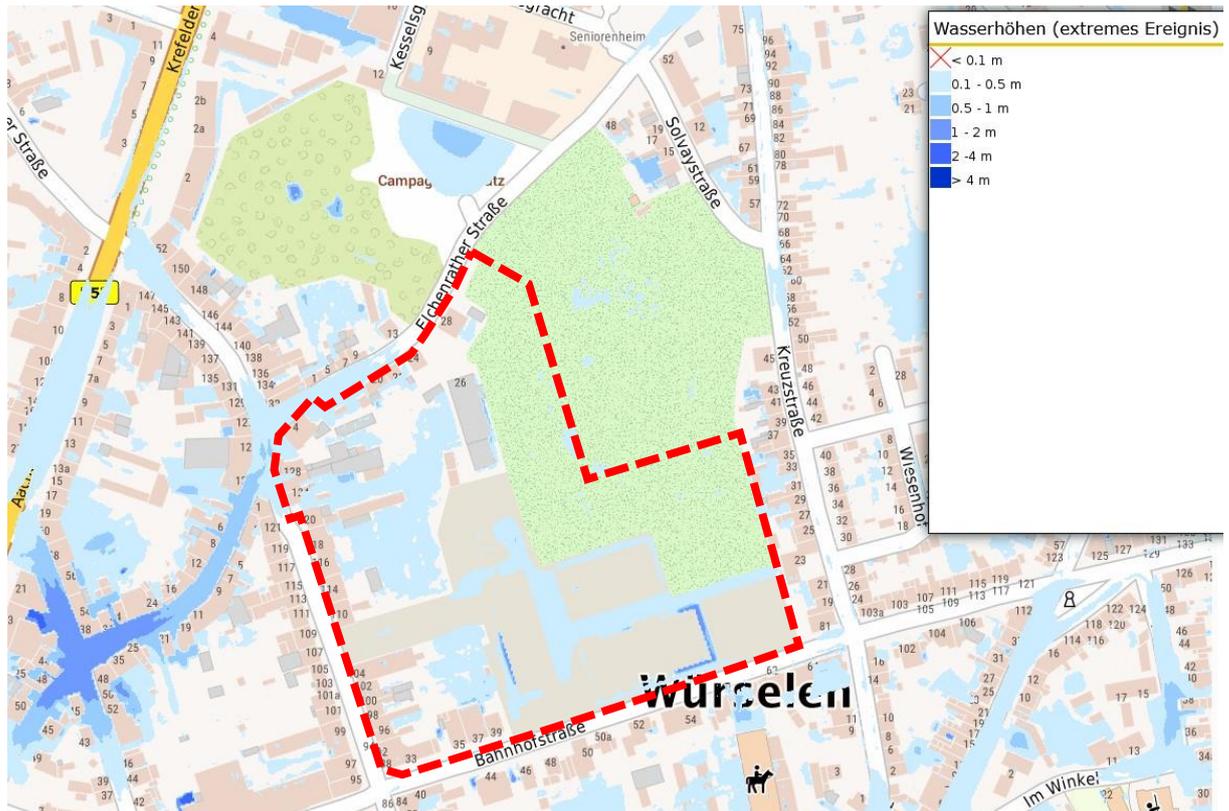


Abbildung 9: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, extremes Ereignis, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2024, geändert durch ISR

Sowohl bei seltenen als auch bei extremen Ereignissen kommt es im Plangebiet im Bereich von Senken zu Überflutungen mit Wasserhöhen bis 0,5 cm Höhe. Im südlichen Plangebiet im Umfeld der ehemaligen Bebauung werden lokal auch Wasserhöhen von bis zu 2 m dargestellt.

Das Werkstattverfahren wurde von einem regional ansässigen Entwässerungsplaner als Berater des Empfehlungsgremiums begleitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Thema Entwässerungsplanung weiter bearbeitet.

## 7.5 Klima/Luft

### Klimaanalyse

Das Plangebiet ist gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV drei unterschiedlichen Klimatopen zugeordnet. Klimatope sind Strukturen, die ähnliche klimatische Bedingungen aufweisen. Diese werden u. a. durch die Flächennutzung, die Vegetationsart und die Bebauungsdichte bzw. den Versiegelungsgrad bestimmt.

Das südliche und südwestliche Plangebiet wird als offenes Gewerbe- und Industrieklima klassifiziert. Dieses ist gekennzeichnet durch eine verstärkte Aufheizungstendenz, eine hohe Wärmespeicherkapazität sowie eine verzögerte nächtliche Abkühlung. Es ist eine klimatischer Ungunstraum.

Das nordöstliche Plangebiet wird dem Klima innerstädtischer Grünflächen zugeordnet, welches sich durch einen extremen Temperatur- und Feuchte-Tagesganges

auszeichnet. Damit verbunden ist eine Kalt- und Frischluftproduktion, die sich ausgleichend auf die umliegenden bebauten Flächen auswirkt.

Für das nördliche und nordwestliche Plangebiet wird ein Stadtrandklima dargestellt. Dieses wird von einer Bebauung mit Grünflächen gebildet, wobei die nächtliche Abkühlung stark eingeschränkt und überwiegend von der Umgebung abhängig ist.

In der Klimaanalysekarte nachts des LANUV wird das südliche und westliche Plangebiet als Siedlungsbereich mit einer schwachen nächtlichen Überwärmung dargestellt. Für die Grünfläche wird ein mittlerer Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom > 300 bis 1.500 m<sup>3</sup>/Sekunde) in Richtung Nordnordost dargestellt.

Bei einer Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer Änderung des Klimatops in Teilen des Plangebiets zu rechnen. Das Gewerbe- und Industrieklima würde sich voraussichtlich günstiger zu einem Stadtrandklima entwickeln.

### **Luft**

Für die Stadt Würselen existiert kein Luftreinhalteplan. Im Bereich des Plangebiets befindet sich keine Messstation der Luftqualitätsüberwachung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Die nächsten Messstationen liegen im Aachener Stadtteil Haaren. Somit sind Aussagen zur Luftschadstoffkonzentration im Plangebiet aktuell nicht möglich.

Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage der vom LANUV durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Im Emissionskataster Luft NRW werden bedeutende Emittentengruppen in NRW mit den wichtigsten Emissionen aufgeführt. Zu den Emittentengruppen gehören die Industrie, Kleinf Feuerungsanlagen aus Gewerbe, Haushalten etc., außerdem die Landwirtschaft, welche Emissionen aus der Nutztierhaltung und der Bodennutzung umfasst und die Gruppe Verkehr mit Teilbereichen Straßen-, Offroad-, Schienen-, Schiffs- und Flugverkehr.

Das Emissionskataster Luft zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen sowie für Emissionen aus Kleinf Feuerungsanlagen überwiegend mittlere bis hohe Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen für das Plangebiet an. Für die Emittentengruppe Industrie werden im Stadtgebiet für die einzelnen Parameter, soweit Daten verfügbar sind, geringe bis mittlere Konzentrationen angezeigt. Somit kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet durch seine Lage im Siedlungsbereich als vorbelastet beschrieben werden.

## **7.6 Boden, Altlasten**

### **Bodenkarte (IS BK 50)**

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (IS BK50) steht im gesamten Plangebiet der Bodentyp Parabraunerde an. Diese wird im Oberboden als schluffiger Lehm aus Löß charakterisiert. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens besteht aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung bei der Regelungs- und Pufferfunktion sowie seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Die Versickerungseignung wird als ungeeignet klassifiziert, wobei bei einem Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen und einer gedrosselten Ableitung eine Versickerung potentiell möglich ist.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit in weiten Teilen bebaut oder versiegelt, sodass das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden oder als stark gestört beschrieben werden kann.

### **Altlasten**

Durch die ehemalige industrielle Nutzung in Teilen des Plangebietes waren die Böden zum Teil mit Lösungsmitteln belastet, die eine relativ hohe Toxizität aufweisen und über die Bodenluft flüchtig sind bzw. über das Bodenwasser ins Grundwasser ausgewaschen werden. Über eine Bodensanierung bzw. einen Bodenaustausch im Rahmen der Baureifmachung der Fläche wurden das gesamte Schadstoffreservoir in der ungesättigten Bodenzone, sowie im Grundwasserschwankungsbereich entfernt. Somit wurden die Gefahren in den Bodenluft (Wirkpfad Boden – Luft – Mensch) und für das Grundwasser (Wirkpfad Boden - Grundwasser) behoben. Zu den vorbeschriebenen Ergebnissen liegen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 191 vor. (KÜHN Geoconsulting GmbH, Bonn, Abschlussbericht zur Boden- und Grundwassersanierung, 21.09.2012)

Außerhalb des ehemaligen Singer-Areals befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 300 weitere Grundstücke mit Altstandorten. Auf dem Gelände der ehemaligen Göttgens Maschinenfabrik ist der Altstandort 5102/1249 eingetragen. Hier fand ab 1935 eine gewerblich-industrielle Nutzung statt. Gemäß dem o. g. Gutachten werden unterschiedliche Maßnahmen zum Umgang des Altstandortes definiert. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Informationen vor, ob bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Im Weiteren werden die zuständigen Behörden am Verfahren beteiligt und ein ggf. erforderlicher Umgang der Altlast auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Erkenntnisse werden der weiteren Planung zugrunde gelegt.

### **7.7 Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeitigem Erkenntnissen liegen im Plangebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Bau-, Bodendenkmälern oder archäologische Funde vor. Im weiteren Verfahren werden die zuständigen Fachbehörden beteiligt und die entsprechenden Erkenntnisse der weiteren Planung zugrunde gelegt.

### **7.8 Sonstige, städtebauliche Auswirkungen**

#### **Verkehrliche Auswirkungen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 wurden verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt (abvi ambrosius blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, 02/2014 und DTV-Verkehrsconsult GmbH, 12/2019). Die Untersuchungen betreffen im Schwerpunkt die Verkehrsleistungsfähigkeit von umliegenden bestehenden Knotenpunkten auf Grundlage der seinerzeit erhobenen

## Bebauungsplan Nr. 300 „Singer-Areal“

Verkehrsströme und der auf dem damaligen Entwurf basierenden Verkehrsentwicklung. Daraus lassen sich keine belastbaren Aussagen für den Bebauungsplan Nr. 300 ableiten. Für den Bebauungsplan Nr. 300 ist daher im weiteren Verfahren ein eigenständiges Verkehrsgutachten zu erbringen. Zur Vorbereitung des Werkstattverfahrens zum Singer-Areal fanden bereits zahlreiche Voruntersuchungen in verkehrlicher Hinsicht statt (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier) und ein Vertreter des Büros war im Werkstattverfahren beratend und prüfend eingebunden. Die Erkenntnisse dieser Voruntersuchungen und des anzufertigenden Verkehrsgutachtens werden der weiteren Planung zugrunde gelegt.

### 8 Plandaten

Die städtebaulichen Kenndaten werden im weiteren Verfahren mit Konkretisierung der Festsetzungen ergänzt.

	Größe in m <sup>2</sup> (ha)	%
Gesamtfläche	ca. 47.390 (4,7)	100 %