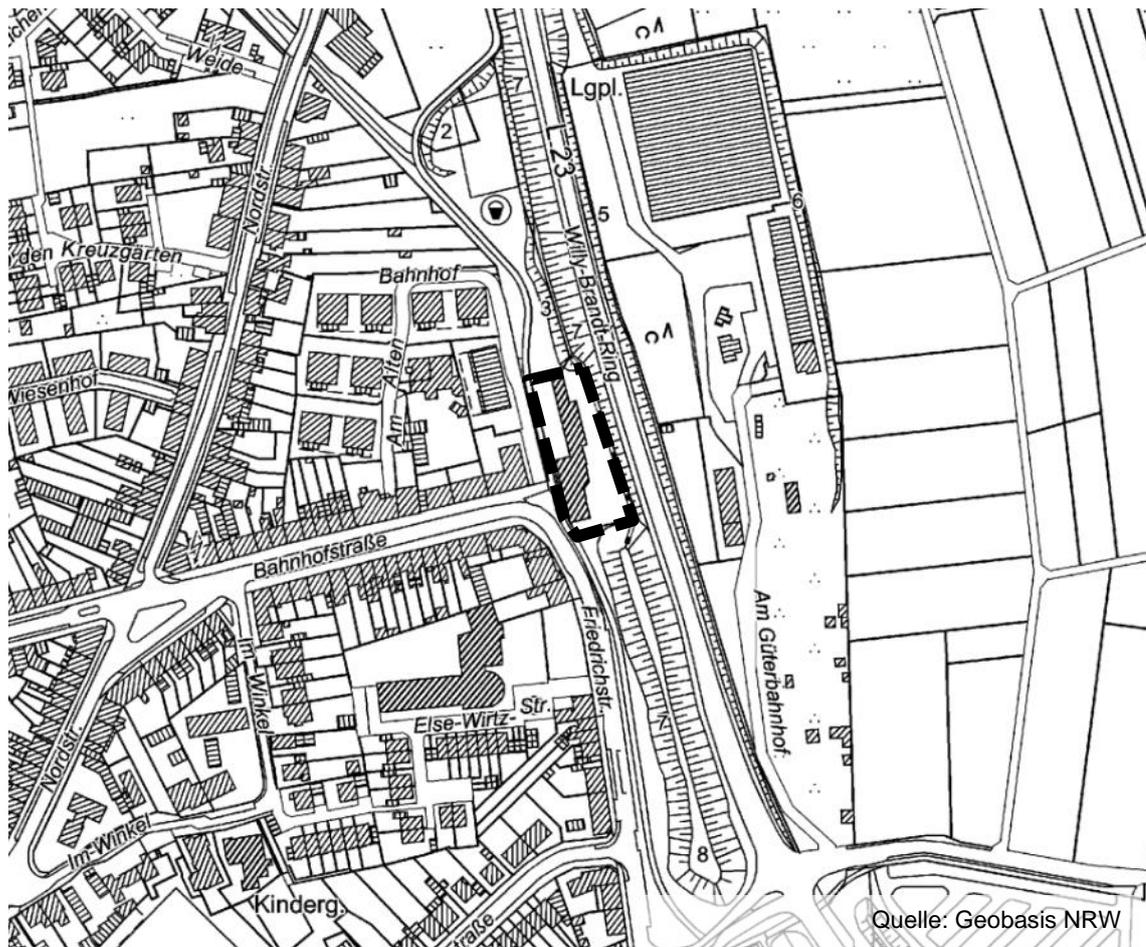




# STADT WÜRSELEN

## BEGRÜNDUNG

### zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bahnhofstraße - Alter Bahnhof



Stand: 20.01.2025 (Vorentwurf)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens	3
2.	UMWELTBERICHT	3
2.1	Fachgutachten	3
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
3.2	Bestand	4
3.3	Umgebung des Plangebietes	5
3.4	Erschließung	5
4.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	6
4.2	Landes- und Regionalplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	7
4.5	Bebauungsplan	7
4.6	Sonstige Planwerke	7
5.	ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG	8
6.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	8
7.1	Bedarfsherleitung und Standortdiskussion	8
7.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
7.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	9
7.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9
7.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	10
7.6	Verkehr / Mobilität	12
7.7	Boden / Baugrund	12
7.8	Ver- und Entsorgung	12
7.9	Mögliche Starkregenereignisse	13
7.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.11	Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	14
7.12	Sachgüter	14
8.	QUANTITATIVE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / FLÄCHENBILANZ	14

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Würselen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Alter Bahnhof“ an der Straße Am Alten Bahnhof östlich der Innenstadt. An dem Bahnhof verlief die Bahnstrecke von Aachen Nord nach Jülich, welche Ende Mai 1980 stillgelegt wurde.

Ziel der Planung ist die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung des Bahnhofsgebäudes zu einer multifunktionalen kulturellen und sozialen Einrichtung mit Vergrößerung und Modernisierung des Kinos. Durch die geplante Sanierung kann das bestehende Gebäude erhalten und weiter genutzt werden.

Die ca. 0,25 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt derzeit als Grünfläche dargestellt, sodass eine Änderung des FNPs zur Entwicklung von Flächen für kulturelle und soziale Einrichtungen notwendig ist. Hierzu sollen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 und die 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen.

In der Stadt Würselen wird so dem dringenden Bedarf an Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen nachgegangen und die Attraktivität des Standortes gesteigert.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens**

Die rechtliche Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Am 10.09.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 238 und die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, welche ebenfalls am 10.09.2024 beschlossen wurde.

## **2. UMWELTBERICHT**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wird vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht). Die Erarbeitung erfolgt zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### **2.1 Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen sind nach jetzigem Kenntnisstand erforderlich und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

Artenschutz      Artenschutzprüfung I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein und Jens Trasberger, Köln, Oktober 2024

### 3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 3.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 23. Änderung befindet sich im Bereich des Alten Bahnhofs, östlich der Würseler Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Die westliche Begrenzung bilden die Straßen Am Alten Bahnhof und die Bahnhof- bzw. Friedrichstraße. Im Norden schließt an den Änderungsbereich eine dichte begrünte, parkartige Fläche mit einem Spielgerät, mehreren Bänken und einer Feuerstelle an.

Im Osten wird es vom Willy-Brandt-Ring und im Süden von Grünflächen und Gehölzstrukturen begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

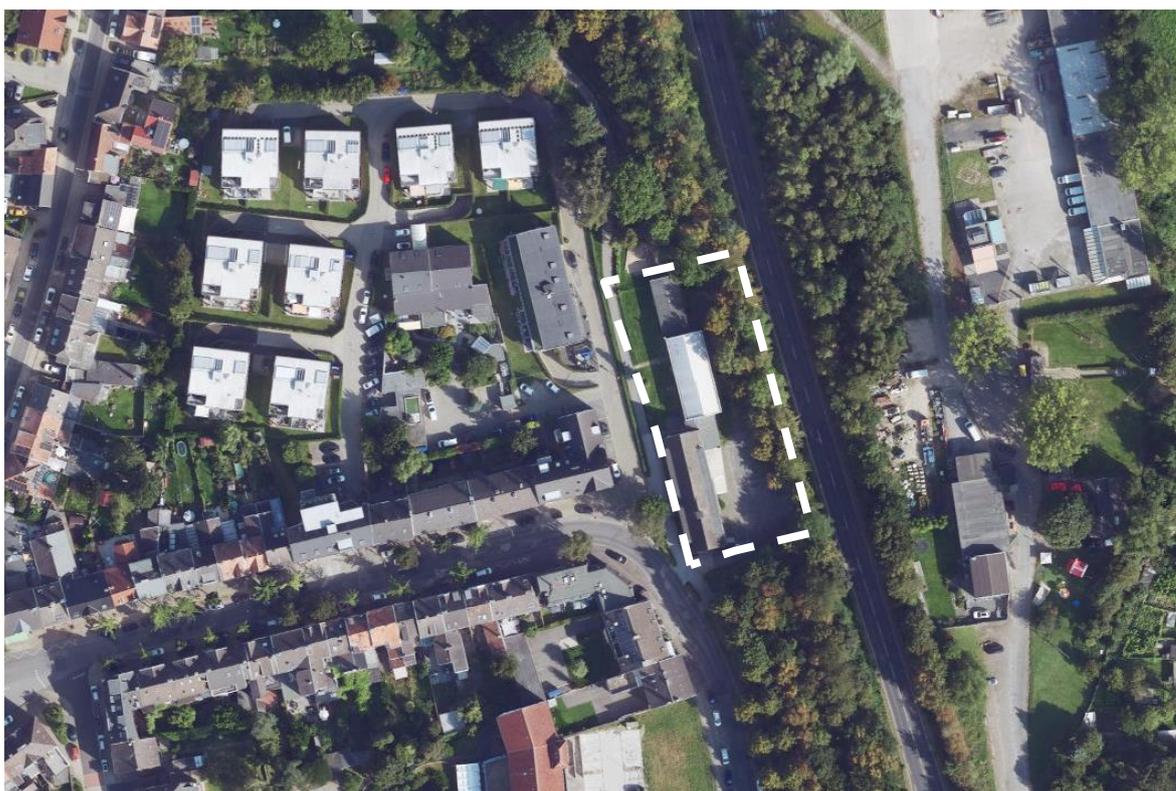


Abb. 1: Lage des Plangebiets / Umgebung, Quelle: GEObasis NRW 2024

#### 3.2 Bestand

Im Geltungsbereich des Änderungsgebietes befindet sich das alte Bahnhofsgebäude mit zwei Anbauten aus dem Jahr 1952. Von außen wirkt die Fassade sanierungsbedürftig. Das Gebäude wird aktuell als Kino, als Jugendtreff, als Werkstatt und von verschiedenen Vereinen genutzt. Der Außenbereich ist im südöstlichen Teil asphaltiert, während der nördliche Teil mit Rasen bewachsen ist. Die Flächen werden von den Gebäudenutzer\*innen als

Freiraum und Aufenthaltsfläche verwendet. Am östlichen Rand des Plangebiet ist der Außenbereich durch eine Böschung mit Gehölzbestand abgegrenzt.

Das Gelände liegt überwiegend auf ca. 193 m ü. NHN und ist weitestgehend eben. Im Nordosten steigt es auf ca. 196 m ü. NHN an.

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Schallschutzmauer, welche das angrenzende Wohngebiet und den Alten Bahnhof vom Willy-Brandt-Ring (L23) abtrennt. Vor der Schallschutzmauer ist eine dichter Gehölzbestand vorzufinden.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Rad- und Fußweg unmittelbar vor dem Gebäude parallel zur Straße Am Alten Bahnhof von dieser er durch einen Grünstreifen abgetrennt wird. Der Radweg ist Teil des Radverkehrsnetzes NRW und des Bahntrassen-Radweges Aachen – Jülich. Kleinräumig führt dieser nach Norden in Richtung Elchenrath und nach Süden in Richtung Innenstadt Würselen bzw. Aquana und weiter Richtung Weiden.

### **3.3 Umgebung des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen durch Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen und Satteldächern geprägt. Nördlich in zweiter Reihe zur Bahnhofstraße sind einige Gebäude mit Pultdächern ausgeführt. Im Norden und Süden grenzt der Änderungsbereich an dichtes Gehölz.

Das Weiterbildungskolleg (WBK) der Städteregion Aachen südöstlich des Plangebiets ist etwa 90 m entfernt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich in circa 400 m Entfernung die Gesamtschule Würselen. Die Innenstadt ist circa 850 m entfernt und somit fußläufig gut erreichbar. Die gute Erreichbarkeit des Alten Bahnhofs von der Innenstadt und den Schulen aus ist maßgebend für die regelmäßige Nutzung des Gebäudes. Vor allem für jüngere Menschen, welche eine der Hauptzielgruppen des Kulturangebots im Alten Bahnhof sind, ist die selbstständige Erreichbarkeit von Vorteil.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Alten Bahnhof, welche vor den Bahnhofsgebäude in die Friedrichstraße übergeht und an die Bahnhofstraße anschließt. Angrenzend an die Friedrichstraße sowie die Straße Am Alten Bahnhof verläuft parallel zum Fußweg ebenfalls der bereits oben beschriebene Bahntrassenradweg, welcher von Aachen nach Jülich führt. Von der Friedrichstraße aus kann östlich von der Bestandsbebauung über die bereits bestehende Zufahrt das Grundstück befahren werden.

Das Plangebiet befindet sich unweit von zwei Bushaltestellen: „Würselen WBK“ (ca. 130m) und „Würselen Nordstraße“ (ca. 170m) – von wo aus Busse der Linie WU1 in Richtung Euchen und Kohlscheid fahren.

## **4. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz**

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)<sup>1</sup> sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die hierin enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko für Siedlungs-, Verkehrsflächen und kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planverfahren wird dabei insbesondere auf das Ziel I.2.1 des o. g. Raumordnungsplanes in die Planung eingestellt: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen“. Daher wurde die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW in den Planunterlagen berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 7.9).

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Würselen als Mittelzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, ebenso im aktuellen Entwurf für den Regionalplan (Stand Oktober 2024).

Im Rahmen der Planung wird eine landesplanerische Anfrage gem. §34 LPIG an die Bezirksregierung gestellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 eine Grünfläche dar. Zur Umsetzung der hier beschriebenen Planung ist daher die Änderung in eine Sonderbaufläche mit dem Nutzungszweck „kulturelle und soziale Einrichtungen“ notwendig.

---

<sup>1</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, Anlage zu § 1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, In-Kraft-Treten: 01.09.2021

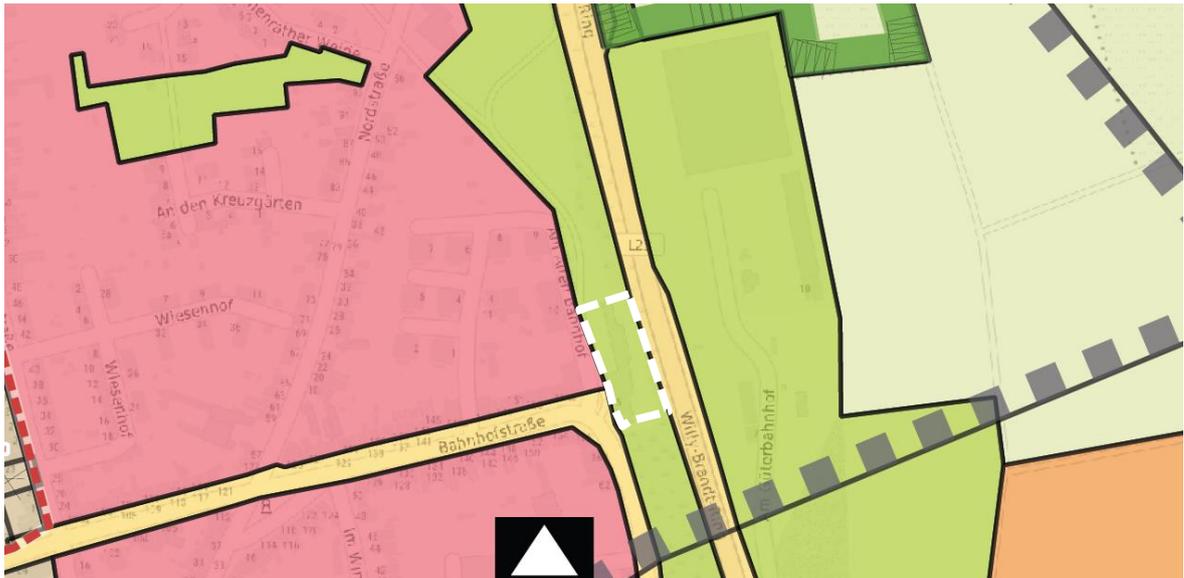


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit Kennzeichnung des Plangebiets  
Quelle: Städteregion Aachen Geoportal

#### 4.4 Landschaftsplan

Als innerstädtischer Bereich liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftspläne der Städteregion Aachen.

#### 4.5 Bebauungsplan

Parallel zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ aufgestellt. Es werden Teile des wirksamen Bebauungsplans Nr. 140 überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.

#### 4.6 Sonstige Planwerke

2016 hat die Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft (DSK) ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Würselen erstellt. Im Rahmen dessen wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt sowie Leitlinien verfasst und schließlich eine Handlungs- und Maßnahmenprogramm formuliert.

Dabei wurden entlang der an das Plangebiet anschließenden Bahnhofsstraße Defizite im öffentlichen Raum bemängelt. Die Gemeinbedarfseinrichtungen auf dem Plangebiet selbst und die südlich anschließenden Flächen wurden allerdings als Potentiale hervorgehoben.

Als räumliches Leitbild wurde formuliert: „Stärkung der Innenstadt Würselen als multifunktionale Mitte“. Der Bezug zurück zur zentralen Kaiserstraße soll herausgearbeitet und gleichzeitig die umliegenden Teilbereiche gestärkt werden. Die angedachte Bauleitplanung unterstützt das Ziel der Multifunktionalen Mitte durch die Reaktivierung des Bahnhofgebäudes als wichtigen Kulturbestandteil.

## **5. ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG**

Wie im Kapitel zuvor erwähnt soll die Multifunktionalität in Würselen gestärkt und die räumlichen Defizite in der Bahnhofstraße verbessert werden. Durch die Sanierung des Gebäudes und die Umgestaltung der angrenzenden Fläche kann den räumlichen Defiziten entgegengewirkt werden. Zudem wird angesichts der Anforderungen an Jugend- und Sozialarbeit mehr Fläche benötigt, um die geplanten Nutzungen bedarfsgerecht unterzubringen. Diese kann durch die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes ebenfalls gewährleistet werden.

Beim Standort kann man aufgrund der Erschließungsvoraussetzungen, der Erreichbarkeit von wichtigen Bildungseinrichtungen, der Innenstadt und der verkehrlichen Anbindung (insbesondere Fahrradverkehr und ÖPNV) von einem integrierten Standort sprechen. Er ist bereits von Wohnbebauung umgeben und hat somit potenzieller Nutzer\*innen in nächster Nähe.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Erweiterung des Alten Bahnhofs zu einer multifunktionalen, kulturellen und sozialen Einrichtung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des Ortsteils zu einem attraktiven Standort.

## **6. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Entsprechend der beschriebenen Planungsabsicht zur Ergänzung sozialer und kultureller Nutzungen wird der als Grünfläche dargestellte Bereich als Sonderbaufläche für kulturelle und soziale Zwecke nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

## **7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **7.1 Bedarfsherleitung und Standortdiskussion**

In der Stadt besteht die dringende Nachfrage nach Flächen für kulturelle und soziale Zwecke. Der Standort wird bereits seit Jahren unter anderem als Programmkinos und Jugendtreff genutzt. Zudem bietet er aufgrund der integrierten Lage in Innenstadtnähe, guter ÖPNV-Anbindung und vorhandenen Radwegen, wie unten weiter ausgeführt, beste Standortvoraussetzungen, um auch weiterhin für kulturelle und soziale Zwecke genutzt zu werden. Das Gebäude ist im städtischen Besitz. Alternative Gebäude mit ähnlichen Standortvorteilen und Verfügbarkeiten bestehen im Bereich der Innenstadt nicht. Durch die Sanierung des Gebäudes können Ressourcen an anderer Stelle eingespart und die Versiegelung begrenzt werden, da bestehende Erschließungs- und Baustrukturen genutzt werden. Die Stadt Würselen hat 2016 im integrierten Handlungskonzept „Würselen Innenstadt“ bereits die Sanierung und den Um- / Anbau des alten Bahnhofs beschlossen. Dadurch ist bereits ein Konsens, dass der Standort weiter genutzt werden soll, gegeben. Durch die Bestandsituation ist die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung bereits gewährleistet.

Bei der Standortsuche für soziale und kulturelle Zwecke ist die Eingliederung in bestehenden Strukturen essenziell, um viele Nutzer\*innen im näheren Umfeld zu gewährleisten. Ein geeigneter Standort muss verkehrlich gut angebunden sein (für den MIV, vorrangig aber

auch durch ÖPNV und Fahrradverkehr). Zudem ist es wichtig, dass in der näheren Umgebung bereits Strukturen, wie zum Beispiel Bildungseinrichtungen oder eine gut erreichbare Innenstadt vorhanden sind.

Der Standort in Würselen - Alter Bahnhof wird allen Kriterien einer geeigneten Sozial- und Kulturflächenentwicklung gerecht, insbesondere:

- Nähe zu wichtigen Nutzer\*innenquellen (z.B. Gesamtschule Würselen, WBK)
- gute Erschließungsvoraussetzungen durch Bestanderschließung und Lage (attraktive Fahrradbindung Richtung Innenstadt) und Nähe zur Bushaltestelle
- Weiterentwicklung bestehender Nutzung und somit ressourcensparende Bauweise
- Verträglichkeit der Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung

Somit ist aus Sicht der Stadt Würselen zur Bedarfsdeckung die hier beschriebene Fläche geeignet.

## **7.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

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.

Der Flächennutzungsplan wird in eine Sonderbaufläche geändert, die vorgesehene Nutzung entspricht der Bestandssituation und ist grundsätzlich mit der umgebenden Wohnbebauung schalltechnisch verträglich. Der gutachterliche Nachweis hinsichtlich der Lärmsituation erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## **7.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da sich die Nutzung des alten Bahnhofs im Vergleich zur bestehenden Situation kaum verändert. Die Bauleitplanung greift die aktuellen sowie umliegende Nutzungen auf und orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Anordnung der Baukörper an diese.

## **7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Baudenkmale sind nicht betroffen, Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## 7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Die vorliegende Änderung schafft die Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Nutzung im Bereich des Bestandsgebäudes Alter Bahnhof. Auf Grundlage der neuen Planungskonzeption werden teilweise Flächen entsiegelt und dafür neue Flächen versiegelt, dadurch werden teilweise heutige Grünflächen und somit potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen östlich der Bebauungsstruktur, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Durch die geplante Veränderung ist keine Mehrversiegelung zu erwarten und somit auch keine negative, klimatische Wirkung durch eine schnellere Erwärmung.

Auswirkungen auf die Landschaft werden aufgrund der Lage und der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Gebäudedimensionierung nicht erwartet. Die biologische Vielfalt wird aufgrund der vorherigen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bauleitplanung 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.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und das Ergebnis entsprechend berücksichtigt.

In der zu erstellenden Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich bewertet und im Ergebnis die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung wird spätestens zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

### *Eingriffe in Natur und Landschaft*

Im weiteren Verfahren wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und in der Planfassung berücksichtigt. Darin werden auch Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung enthalten sein.

### *Artenschutzprüfung Stufe 1*

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) wurde im Oktober 2024 von den Diplom-Biologen Horst Klein und Jens Trasberger (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dip.-Ing. Guido Beuster) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Folgenden zusammengefasst:

Im Betrachtungsraum ist mit Vorkommen von mehreren Fledermausarten (u. a. Zwergfledermaus) zu rechnen. Der Gebäudebestand des Alten Bahnhofes bietet Quartiersmöglichkeiten für Wochenstuben und Einzelindividuen gebäudebewohnender Arten wie Zwergfledermaus. Weiterhin ist im Betrachtungsraum mit zumindest einzelnen Bäumen mit Höhlen und Spalten zu rechnen, die von verschiedenen Fledermausarten als Quartiere genutzt werden könnten. Im Betrachtungsraum dürften weiterhin Nahrungshabitate von Fledermausarten vorhanden sein. Lineare Strukturen, z. B. Gehölzzüge, könnten von Fledermausarten als Leitstrukturen für Nahrungs- und Transferflüge genutzt werden. Abriss- und Bauarbeiten am Gebäude sowie Baumrodungen können zu artenschutzrechtlich relevanten Tötungsrisiken für Individuen und Quartierverlusten führen, die Schädigungstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen. Weiterhin sind in beiden Teilgebieten vorhabenbedingte Auswirkungen auf von Fledermäusen regelmäßig genutzte Flugrouten denkbar. Für Fledermäuse ist daher von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Konflikten auszugehen. Im Fall der Haselmaus wird von möglichem Vorkommen in Gehölzen im östlichen B-Plangebiet ausgegangen. Falls in diesen Bereichen bau- oder anlagebedingte Inanspruchnahmen erfolgen, sind verbotstatbeständige Tötungsrisiken, Lebensraumverluste und Störwirkungen denkbar. Wenn Eingriffe in diese Bereiche von vorneherein vermieden werden können, kommt es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten.

In den Vorhabenbereichen und deren näherem Umfeld könnten folgende planungsrelevante Vogelarten als Brutvögel vorkommen: Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Girlitz, Kuckuck, Mäusebussard, Rebhuhn, Sperber, Star, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule. Vorhabenbedingt könnte es zu Verlusten von Brutlebensräumen dieser Arten und einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommen.

Die Mehlschwalbe wird als möglicher Brutvogel im Umfeld der Vorhabenbereiche betrachtet, die von möglichen Verlusten wichtiger Nahrungshabitate betroffen sein könnte. Daher wird auch bei dieser Art von möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Habicht, Rauchschwalbe, Schleiereule und Steinkauz sind potenzielle Brutvögel in größerer Entfernung zu den Vorhabenbereichen. Vorhabenbedingt sind keine Verluste möglicher essenzieller Nahrungshabitate oder Störungen zu erwarten, die Verbotstatbestände erfüllen könnten.

Zusammenfassend ist von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten für folgende Arten bzw. Artengruppen auszugehen:

- Fledermäuse,
- Haselmaus,
- planungsrelevante Vogelarten: Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Girlitz, Kuckuck, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rebhuhn, Sperber, Star, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Waldkauz, Waldohreule.

Mögliche Betroffenheiten der Fledermäuse und der genannten Vogelarten sind in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der ASP zu klären und zu bewerten. Das Ergebnis der ASP II wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung spätestens bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Mögliche Betroffenheiten der Haselmaus sind in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der ASP ebenfalls auf nachfolgender Ebene zu klären, wenn vorhabenbedingte Eingriffe in mögliche Lebensräume nicht von vorneherein ausgeschlossen werden können.

## **7.6 Verkehr / Mobilität**

Durch die hier beschriebene Bauleitplanung ist nicht mit einem gegenüber dem Bestand wesentlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da im Gebäude bereits heute eine vergleichbare Nutzung besteht und sich die Gebäudegröße durch den Umbau nicht maßgebend ändert. Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des innenstädtischen motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sollen acht Stellplätze entstehen, welche unter anderem für die Kinobesucher\*innen angedacht sind.

In fußläufiger Entfernung (ca. 130 m) des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Würselen WBK sowie die Bushaltestelle Würselen Nordstraße (ca. 170 m), so dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich zudem der Bahntrassenradweg, welcher eine gut Fahrradbindung sicherstellt.

## **7.7 Boden / Baugrund**

### *Altlasten*

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

### *Kampfmittelbeseitigung*

Im weiteren Verfahren wird eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zur Auswertung historischer Unterlagen gestellt werden.

### *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni 2006).

## **7.8 Ver- und Entsorgung**

### *Versorgung*

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet am Plangebiet ausreichend zur Verfügung stehen. Hierzu werden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren entsprechend ausgewertet und berücksichtigt.

### *Entwässerung*

Das Plangebiet ist bereits seit langem mit der vorgesehenen Nutzung bebaut und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen (städtischen Mischwasserkanal in der Friedrichstraße).

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Aussagen zur künftigen Entwässerung des Bereiches ergänzt.

## 7.9 Mögliche Starkregenereignisse

Gem. Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und Extremhochwasserereignis (HQextrem) nicht überflutet werden.<sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete. Sie stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die für das Plangebiet abrufbaren Kartenausschnitte zeigen dabei, dass die an das Plangebiet angrenzenden Straßen bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre oder extremer Starkregen (90mm/h)) in Teilen bis zu 0,5 m überflutet werden.

Trotz der ausreichenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

## 7.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den

---

<sup>2</sup> <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>

Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Verfahren wird diesem Planungsgrundsatz besonders Rechnung getragen: Durch Um- und Anbau an ein bereits bestehendes Gebäude werden keine neuen Flächen versiegelt und bereits bestehende Infrastrukturen, wie Erschließung, Leitungen, Entwässerung genutzt. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Standortentwicklung.

#### **7.11 Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung**

Die Planung setzt die Ziele des Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Würselen um, welches die Stärkung der Multifunktionalität fordert.

#### **7.12 Sachgüter**

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

### **8. QUANTITATIVE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / FLÄCHENBILANZ**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 23. Änderung wird die ca. 0,25 ha große Fläche zukünftig als Sonderbaufläche mit dem Nutzungszweck „Kulturelle und Soziale Einrichtung“ ausgewiesen.

Würselen und Aachen im Januar 2025

#### **Anlagen:**

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe 1), Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Oktober 2024