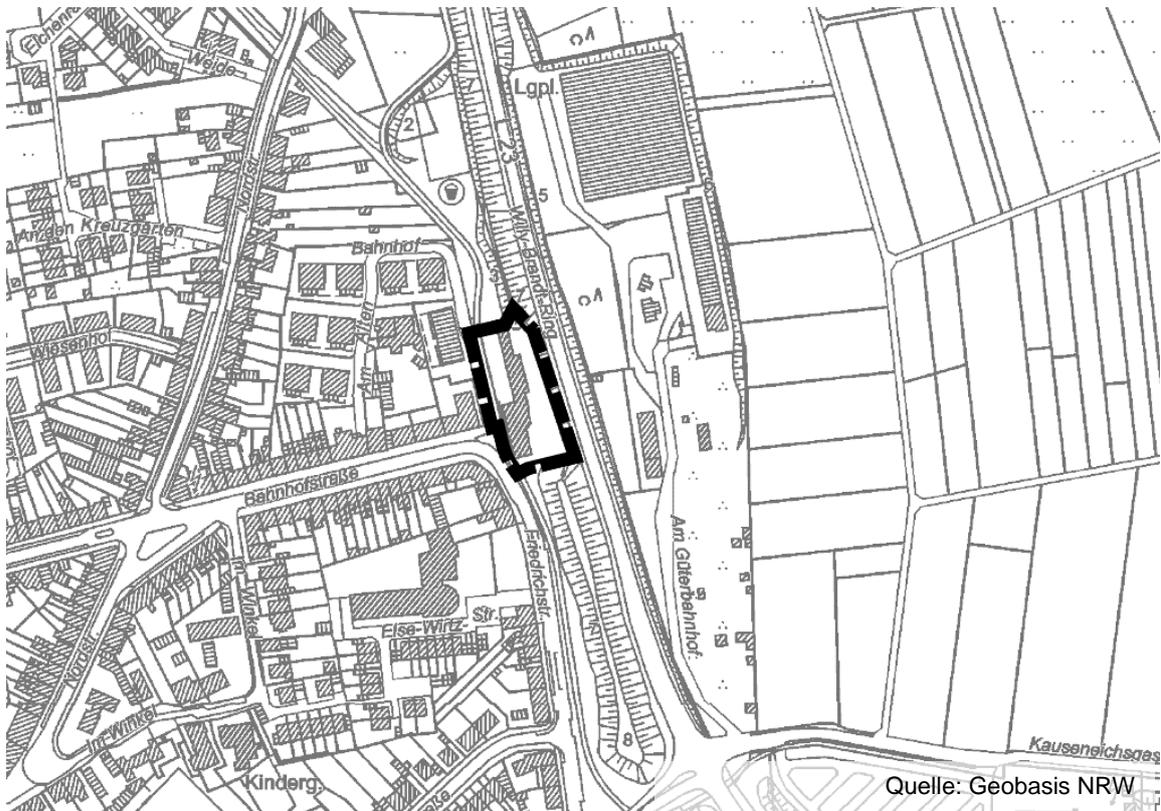




# STADT WÜRSELEN

## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“



Stand: 20.01.2025 (Vorentwurf)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens	4
2.	UMWELTBERICHT	5
2.1	Fachgutachten	5
3.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
3.1	Lage und Abgrenzung	5
3.2	Bestand	6
3.3	Umgebung	7
4.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Bestehendes Planungsrecht	8
4.5	Baumschutzsatzung	9
4.6	Sonstige Planwerke	9
5.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	9
5.1	Erschließungskonzept	10
5.2	Bebauungsstruktur	10
5.3	Grün- und Freiraumkonzept	11
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	12
6.5	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Ruhender Verkehr und Nebenanlagen	13
6.6	Gestalterische Festsetzungen	13
6.7	Hinweise	13
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
7.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / städtebauliches Umfeld	14
7.3	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
7.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	15
7.5	Verkehr / Mobilität	17
7.6	Boden / Baugrund	17
7.7	Ver- und Entsorgung	17
7.8	Mögliche Starkregenereignisse	18
7.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.10	Sachgüter	19

**Umweltbericht**

**Teil II**

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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 (vgl. Abb. 1). Durch die geplante Sanierung kann das bestehende Gebäude erhalten und weiter genutzt werden. In der Stadt Würselen wird so dem dringenden Bedarf an Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen nachgegangen und die Attraktivität des Standortes gesteigert.

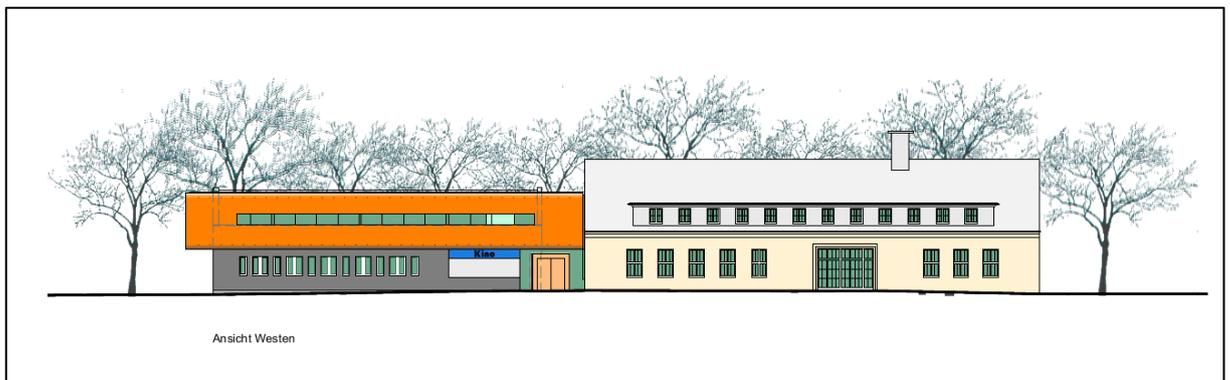


Abb. 1: Planung der multifunktionalen kulturellen und sozialen Einrichtung „Alter Bahnhof“ (Quelle: ARCHITEKTUR | ENERGIE, Dipl.-Ing. Ursula Jungius, Essen, April 2022)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,25 ha ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen als Grünfläche dargestellt. Daher ist die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen (23. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Mit der hier beschriebenen Bebauungsaufstellung 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.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes, die Erweiterung des kulturellen Angebots. Der Bebauungsplan dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung, steigert die Attraktivität des Standorts und wird insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung gerecht.

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

Die rechtlichen Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Am 10.09.2024 erfolgte hierzu der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB sowie der Beschluss der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität.

Am 05.02.2025 findet eine Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger\*innen im Rathaus Würselen statt.

## **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 werden spätestens bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes zur öffentl. Auslegung erarbeitet 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
-------------	---

Immissionschutz	Schalltechnische Untersuchung
-----------------	-------------------------------

## **3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 befindet sich im Bereich des Alten Bahnhofs in Würselen. Die Aufstellung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den Umgriff des Bestandsgebäudes des Alten Bahnhofs (im Wesentlichen: Flur 34, Flurstück 49 tlw. Flurstück 42).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ umfasst die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49 komplett sowie 42 tlw. der Flur 034 aus der Gemarkung Würselen.

Die westliche Begrenzung bilden die Straßen Am Alten Bahnhof und die Bahnhof- bzw. Friedrichstraße. Im Norden schließt an das Plangebiet 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 Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

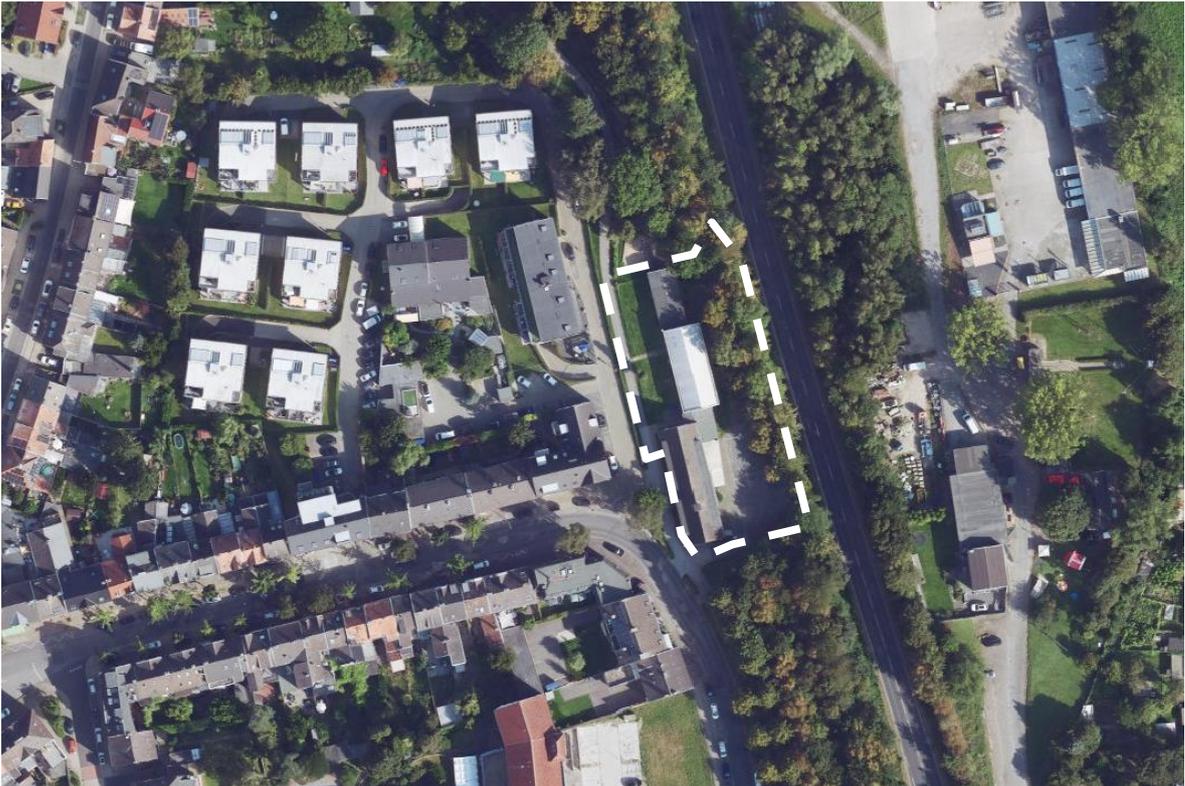


Abb. 2: Lage des Plangebiets / Umgebung (Quelle: GEObasis NRW 2024)

### 3.2 Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 238 befindet sich das alte Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1952. An dieses schließen nördlich zwei niedrigere Anbauten an. Das Hauptgebäude hat ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Satteldach mit einer Gaube. Die Fassade ist gelb verputzt und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es wird aktuell als Zugangsbereich für das Kino, als Jugendtreff und von verschiedenen Vereinen verwendet. Der daran angrenzende zweite Gebäudeteil hat ebenfalls ein schwaches Satteldach und ist fensterlos. Die weiße Fassade ist großflächig mit Graffiti besprüht. In dem Gebäudeteil befindet sich der Kinosaal. Bei dem nördlich anschließenden Gebäude handelt es sich um einen Backsteinbau, welcher ebenfalls teilweise besprüht ist und als Werkstatt mit anschließendem Lager und Büro genutzt wird. Die äußeren beiden Gebäudeteile sind unterkellert und werden im Keller hauptsächlich als Lagerfläche verwendet. Der Außenbereich hinter dem Gebäude 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.

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.

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

Die Topographie ist relativ flach. Fast das gesamte Plangebiet befindet sich auf ca. 193 m ü. NHN. Lediglich die bereits angesprochene Böschung in der nordöstlichen Ecke steigt auf ca. 196 m ü. NHN an.

### **3.3 Umgebung**

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 grenzt das Plangebiet 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.

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 Landes- und Regionalplanung**

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).

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 eine Grünfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die aktuelle Planungskonzeption ist im Parallelverfahren vorgesehen (23. Änderung des Flächennutzungsplanes).



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Städteregion Aachen Geoportal, 2024)

#### 4.3 Landschaftsplan

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

#### 4.4 Bestehendes Planungsrecht

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.

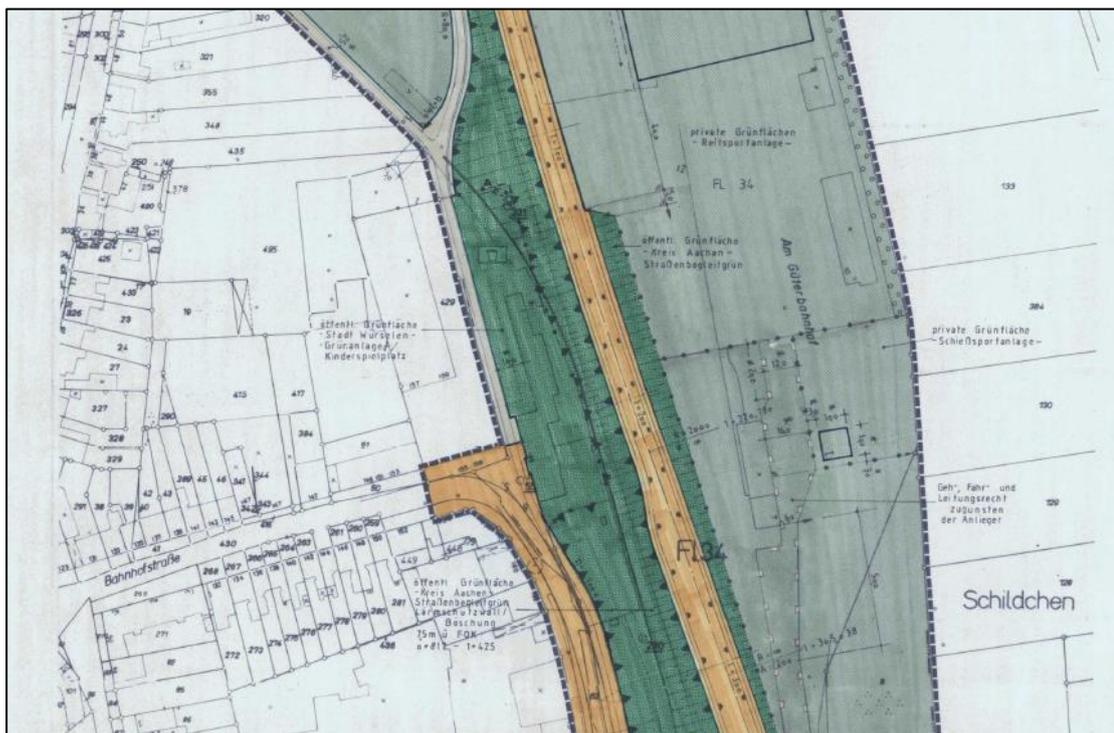


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 140, Rechtskraft 1992

Der Bebauungsplan Nr. 140 setzt für den überplanten Bereich öffentliche Grünflächen fest. Des Weiteren setzt dieser für die westlichen Bereiche einen Wirtschafts- / Rad- / Fußweg sowie eine Straßenverkehrsfläche fest.

#### **4.5 Baumschutzsatzung**

Seit 2002 besteht in der Stadt Würselen eine Baumschutzsatzung. Diese regelt den Schutz der bestehenden Bäume im Innenbereich. Je nach Baumart wurden unterschiedliche Mindestmaße festgelegt, damit der Baum unter die Satzung fällt. Bei Laub- und Obstbäumen sowie Eiben muss ein Stammumfang von mind. 70 cm bei einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gegeben sein. Nadelbäume fallen unter die Baumschutzsatzung, wenn sie in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden einen Stammumfang von 1 m aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Diese muss mindestens 70 cm aufweisen, wobei jeder Stamm mindestens 30 cm aufweisen muss.

#### **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. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

Innerhalb der Planung sollen die Flächen des Alten Bahnhofs als Sondergebiet für kulturelle und soziale Nutzungen festgesetzt werden.

Das derzeitige Bahnhofsgebäude wird bereits für soziale und kulturelle Zwecke genutzt. Im Gebäude befinden sich derzeit ein Kino, ein Jugendtreff, Proberäume, eine Werkstatt und der Verein Türöffner e.V.. Im aktuellen Zustand bietet das Gebäude nicht ausreichend Fläche für die angedachten Nutzungen. Um eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes zu gewährleisten und eine größere Fläche für Kultur und Soziales in Würselen zu schaffen ist eine bauliche Erweiterung erforderlich.

## 5.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Alten Bahnhof, welche vor dem 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 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. Im südlichen Teil des Grundstücks sind mehrere PKW- sowie Fahrradstellplätze angedacht.

## 5.2 Bebauungsstruktur

Entsprechend der bereits bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzungserweiterung ist eine Sanierung, ein Teilabriss sowie eine Erweiterung des bestehenden Bahnhofsgebäudes geplant. Das bestehende Kino soll mehr für Konzerte und Kleinkunst genutzt werden. Die Küche wird für gemeinsame Kochkurse sowie für die Arbeit der Jugendhilfe, anderer Träger der Sozialarbeit und der Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Das Foyer ist als Begegnungsort und als Teil der Aktionsfläche bei Veranstaltungen nutzbar. Insgesamt können demnach Freiflächen besser genutzt und gestaltet werden. Das bestehende Foyer des Kinos auf der Gartenseite und der Werkstatttrakt nördliche des Bestandsgebäudes werden abgerissen. Stattdessen soll das Gebäude im Westen zur Straße hin durch einen zweigeschossigen teilunterkellerten Neubau erweitert werden. Dieser wird den neuen Hauptzugang mit Foyer, Küche und Gruppenräumen im EG sowie Proberäume und Büros im OG beherbergen. Das Satteldach des Bestands bleibt bestehen und wird durch Flachdächer der beiden Anbauten ergänzt. Auf der Rückseite wird der Bistrobereich und Eingangsbereich zum Metropolis neu errichtet.

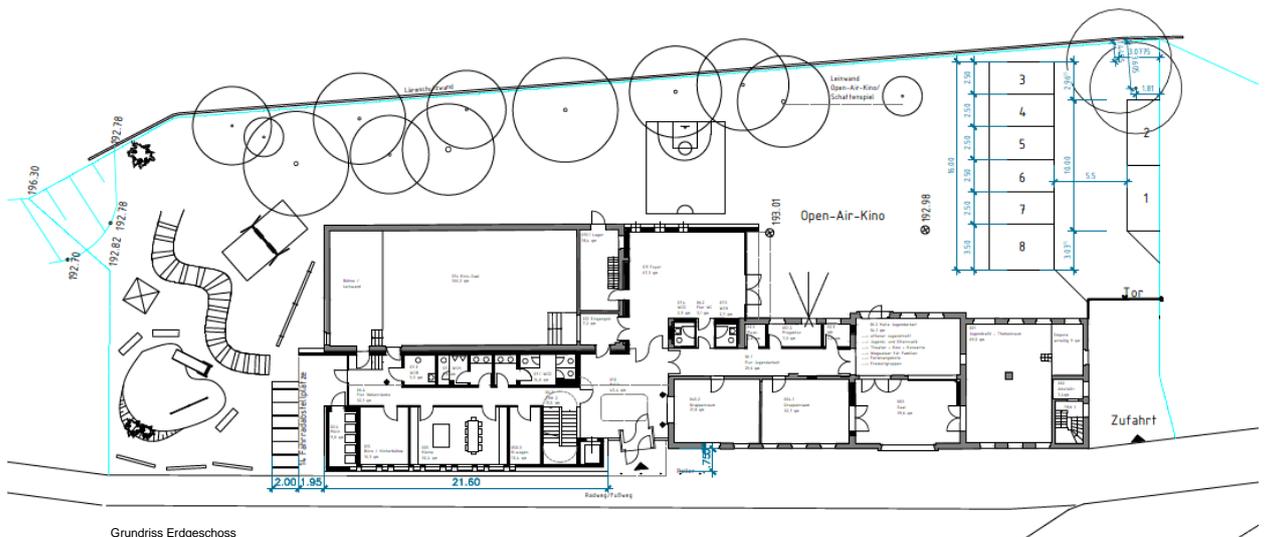


Abb. 5: Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Stadt Würselen)

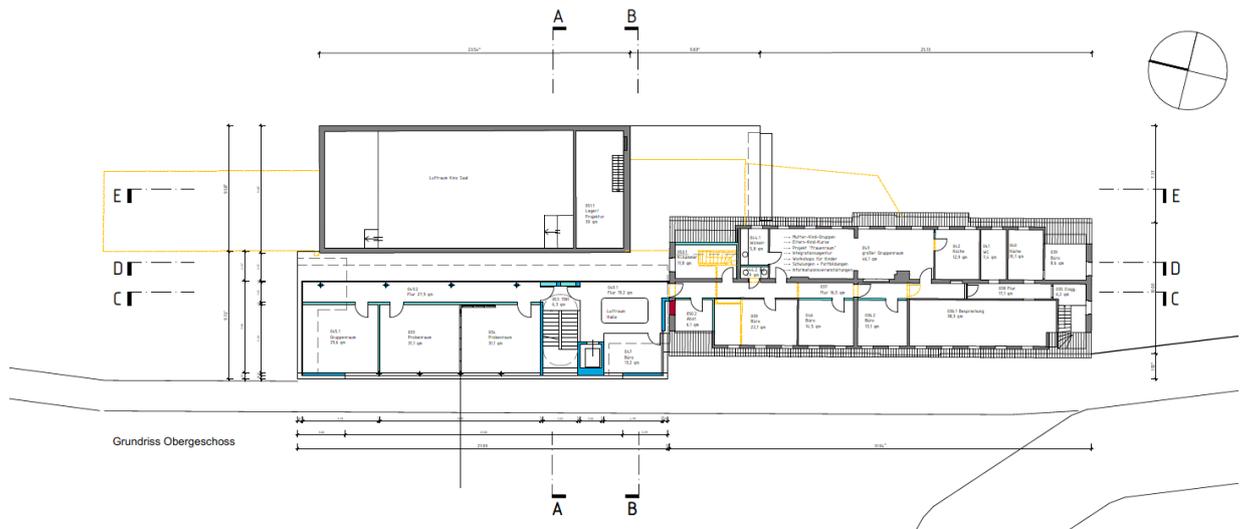


Abb. 6: Grundriss Obergeschoss (Quelle: ARCHITEKTUR | ENERGIE, Dipl.-Ing. Ursula Jungius, Essen, April 2022)

### 5.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der Entwurf der Architekten sieht vor, den nordwestlichen und nordöstlichen Freiraum des Plangebiets zu begrünen und als Spielplatz sowie Open-Air-Kino zu nutzen. Östlich daran angrenzend befinden sich die 8 geplanten PKW-Stellplätze. Die bestehenden Bäume entlang der Lärmschutzwand sind zu erhalten. Westlich des Bestandgebäudes ist eine Freifläche für kulturellen und sozialen Austausch sowie Sitzmöglichkeiten und 14 Fahrradabstellplätze geplant.

## 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Entwurf dient als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die im weiteren Verfahren noch detailliert werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

*Sondergebiet nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO*

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird die Fläche als Sondergebiet nach §9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO für Kultur und Soziales festgesetzt.

Zulässig sind in diesem Zusammenhang erforderliche Nutzungen wie:

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke
- Verwaltungs- und Büroräume
- Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
- Vereinsräume
- die für die Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §12 und 14 BauNVO

- Freianlagen für Spiel- und Sport
- PKW- und Fahrradstellplätze

Die Zweckbestimmung Kultur und Soziales ergibt sich aus der bereits bestehenden Nutzung für Kultur und Soziales, welche erhalten und erweitert werden soll.

Die festgesetzten Flächen für ein Sondergebiet umfassen neben dem Gebäude untergeordnet auch die neuzugestaltenden Freianlagen. Daher sind auch Anlagen für PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und von Gebäudehöhen bestimmt. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl werden zeichnerisch festgesetzt.

### *Grundflächenzahl*

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sondergebiet.

### *Höhe der baulichen Anlagen*

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe planzeichnerisch festgesetzt.

Die unterschiedlichen maximale Gebäudehöhen begründen sich aus der Umgebung. Der südliche Gebäudeteil grenzt an die dicht bebaute Bahnhofstraße mit höher geschossigen Gebäuden und wird deswegen mit einer höheren Gebäudehöhe festgesetzt. Der nördliche Teil des Gebäudes grenzt an eine dichte Gehölzstruktur und an ein eher locker bebautes städtebauliches Gebiet mit max. zwei Vollgeschossen. Daraus begründet sich die geringere Gebäudehöhe.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert.

## **6.4 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept (siehe Kap. 5) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### *Gehölzstruktur*

- Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur entlang des östlichen Randes des Plangebiets

## **6.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Ruhender Verkehr und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur in der dafür vorgesehen Fläche zulässig und wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert. Es soll sichergestellt werden, dass die Freifläche nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden. Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind darüber hinaus im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Auf weitergehende Festsetzungen zu Nebenanlagen wird aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes und zugunsten der Flexibilität verzichtet. D. h. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## **6.6 Gestalterische Festsetzungen**

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

Für das Sondergebiet werden hinsichtlich Dachformen und Fassadengestaltung Regelungen getroffen sowie Einschränkungen zu Werbeanlagen festgesetzt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden und auf den Dächern sind somit ohne Einschränkungen möglich.

## **6.7 Hinweise**

### *Erdbeben*

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

### *Bodendenkmale*

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### *Kampfmittel*

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

### *Hinweis auf die Versorgungsträger*

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

### *Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

### *Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

### **7.1 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 Bebauungsplan wird als Sondergebiet festgesetzt, die vorgesehene Nutzung entspricht der Bestandssituation und ist grundsätzlich mit der umgebenden Wohnbebauung schalltechnisch verträglich.

### **7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / städtebauliches Umfeld**

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. Der Bebauungsplan greift die aktuellen sowie umliegenden Nutzungen auf und orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Anordnung der Baukörper an diese.

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

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

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

### *Eingriffe in Natur und Landschaft*

Im weiteren Verfahren wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und die Ergebnisse in der Planfassung berücksichtigt. Darin werden auch Aussagen zur Eingriffsausgleichsbilanzierung enthalten sein.

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

Durch die geänderte Bebauung werden teilweise Flächen entsiegelt und dafür neue Flächen versiegelt, dadurch werden vor dem Gebäude entlang der Straße heutigen 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. Zudem soll durch einen behutsamen Umgang mit dem Baumbestand ebenfalls Lebensraum erhalten bleiben.

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 durch textliche Festsetzungen zur 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 Bebauungsplanung 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.

### *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 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 zu klären, wenn vorhabenbedingte Eingriffe in mögliche Lebensräume nicht von vorneherein ausgeschlossen werden können.

## **7.5 Verkehr / Mobilität**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit mehr Verkehr in der Umgebung zu rechnen, da das Gebiet bereits jetzt mit gleicher Nutzung beplant ist und sich die Gebäudgröße 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 Nordtsraße (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.

## **7.6 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).

## **7.7 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 zur Verfügung stehen bzw. hergestellt werden. Hierzu werden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren entsprechend ausgewertet 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.

## 7.8 Mögliche Starkregenereignisse

Gem. Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und Extremhochwasserereignis (HQextrem) nicht überflutet werden.<sup>1</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.

## 7.9 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 Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken,

---

<sup>1</sup> <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>

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 eine bereits bestehende Erschließung genutzt. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung.

### **7.10 Sachgüter**

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

Würselen und Aachen, im Januar 2025

#### **Anlagen:**

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