

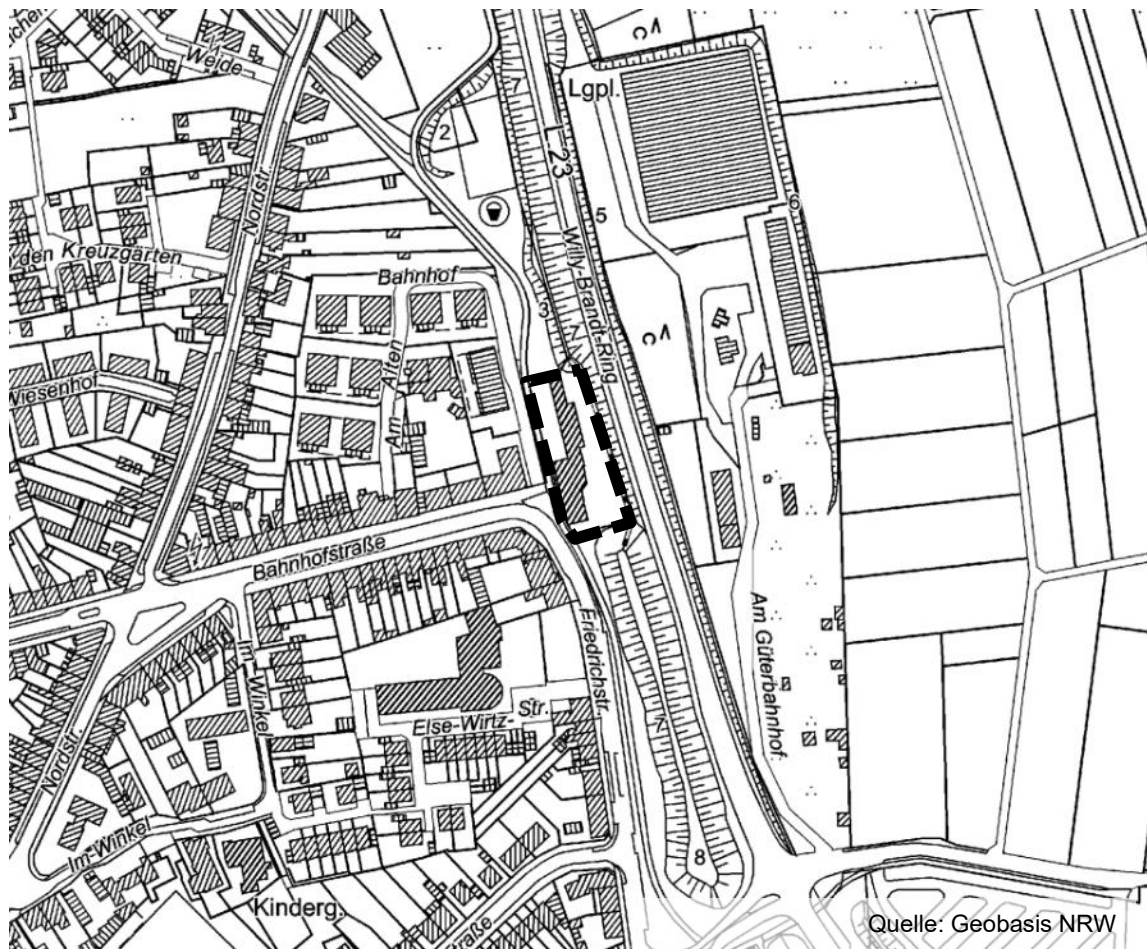


STADT WÜRSELEN

23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“

Begründung zum Entwurf Teil I



05.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens	4
2. Umweltbericht	5
2.1 Fachgutachten	5
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
3.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches	6
3.2 Bestand	7
3.3 Umgebung des Plangebietes	7
3.4 Erschließung	8
4. Bauleitplanung und übergeordnete Planung	8
4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	8
4.2 Landes- und Regionalplanung	8
4.3 Flächennutzungsplan	9
4.4 Landschaftsplan	9
4.5 Bebauungsplan	9
4.6 Sonstige Planwerke	9
5. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung	10
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	10
7. Kennzeichnungen	11
7.1 Erdbebenzone 3	11
8. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen	11
8.1 Bedarfsherleitung und Standortdiskussion	11
8.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
8.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	12
8.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse	12
8.5 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
8.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	13
8.7 Verkehr / Mobilität	15
8.8 Boden / Baugrund	15
8.9 Ver- und Entsorgung	16
8.10 Mögliche Starkregenereignisse	17
8.11 Klimaschutz und Klimaanpassung	17

8.12	Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	18
8.13	Sachgüter	18
9.	Flächenbilanz	18
	Umweltbericht	Teil II

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Würselen beabsichtigt die Reaktivierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes als kulturellen und sozialen Treffpunkt in der Stadt. 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 Bahnhofgebäudes 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. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstrasse - Alter Bahnhof“ an der Straße Am Alten Bahnhof östlich der Innenstadt geplant.

Die ca. 0,25 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, sodass eine Änderung des FNPs zur Entwicklung von Flächen für kulturelle und soziale Einrichtungen notwendig ist. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Bahnhofgebäudes zu einem bedeutenden kulturellen- und sozialen Mittelpunkt zu schaffen und damit das Angebot zu erweitern. Die Planung orientiert sich an den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung, trägt zur Steigerung der Attraktivität des Standorts und des Quartiers bei und entspricht zugleich dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens

Das Verfahren und die Planunterlagen beruhen auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.),

jeweils zum Zeitpunkt der letzten Veröffentlichung des Entwurfs (öffentliche Auslegung / Offenlage) unter Berücksichtigung evtl. vorliegender Überleitungsvorschriften.

Am 10.09.2024 erfolgte 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.01.2025 bis zum 23.02.2025 statt. Am 05.02.2025 wurde eine Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger*innen im Rathaus Würselen durchgeführt.

Die Landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2025. Mit Schreiben vom 24.04.2025 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen (AZ 32.62.6-1.11.09_2025_02).

Am _____._____._____ erfolgte der Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB mit Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom _____._____._____ bis _____._____._____ statt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am _____._____._____.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom _____._____._____ (Az.: _____) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am _____._____._____ ortsüblich bekanntgemacht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wurde die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes am _____._____._____ wirksam.

2. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil II - Umweltbericht).

2.1 Fachgutachten

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

Artenschutz	Artenschutzprüfung I + II, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein und Jens Trasberger, Köln, Oktober 2024 / November 2025
-------------	--

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 23. Änderung befindet sich im Bereich des Alten Bahnhofs, östlich der Würselener 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.

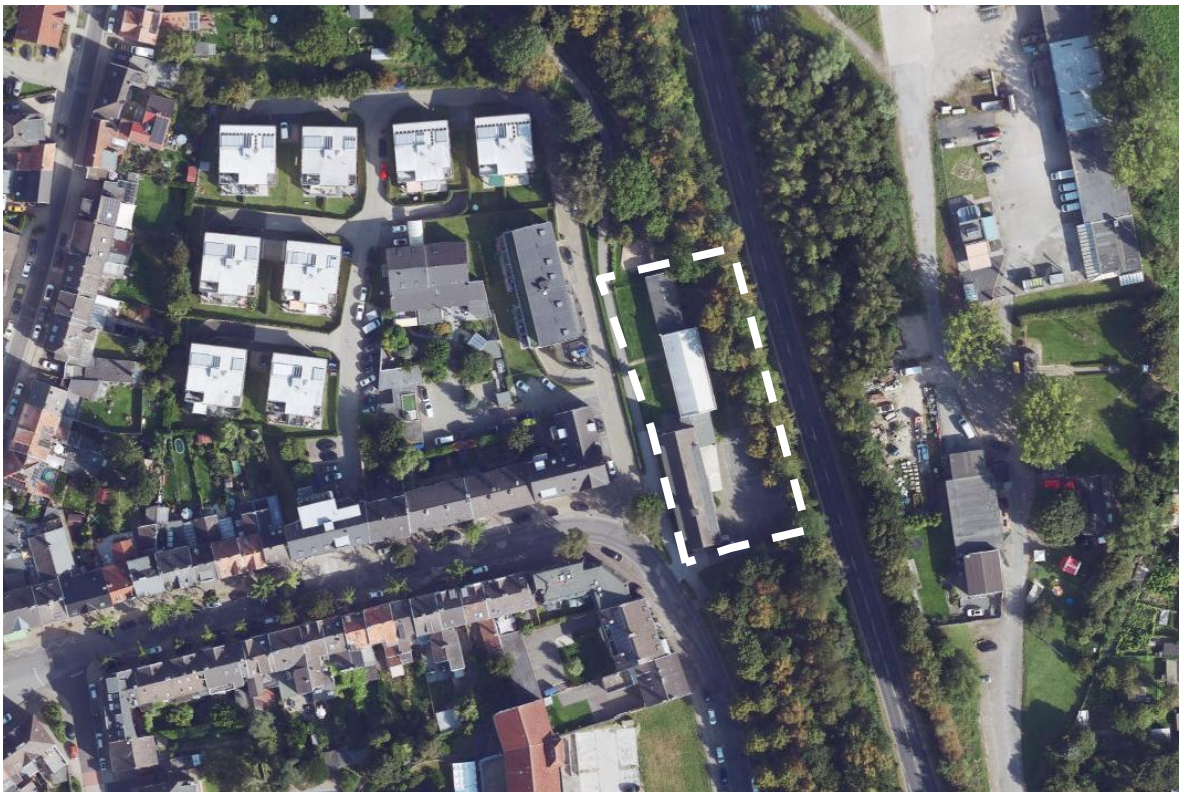


Abb. 1: Lage des Plangebiets / Umgebung (Quelle: GEObasis NRW 2024)

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, Jugendtreff und Werkstatt sowie 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.

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. Er übernimmt die Funktion der Radverkehrsführung im Zug des Willy-Brandt-Rings (heute L 23, damals K 30), da seinerzeit beim Bau der früheren K 30 auf einen straßenbegleitenden Radweg in der Troglage östlich des Bahnhofs verzichtet werden sollte. Der Radweg ist Teil der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städtereionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr“, welche das Ziel verfolgt Würselen mit Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler und Aachen über eine Radschnellwegroute zu verbinden. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser regional bedeutsamen Radverkehrsachse in Zukunft mit einer erheblichen Zunahme des Radverkehrs zu rechnen ist.

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Schallschutzmauer zum Schutz vor Verkehrslärm des Willy-Brandt-Rings (L23). Vor der Schallschutzmauer ist eine dichter Gehölzbestand vorzufinden.

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.

3.3 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen um die Straßen Am Alten Bahnhof / Bahnhofstraße 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 Städtereion Aachen liegt circa 90 m südöstlich des Plangebiets. 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 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 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. 130 m) und „Würselen Nordstraße“ (ca. 170 m) – 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)¹ 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. 8.10).

4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Würselen als Mittelzentrum eingestuft.

Im neuen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Blatt 08 Städteregion Aachen, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft ein Schienenweg, welcher als „Bestand, Bedarfsplanmaßnahme“ dargestellt ist.

¹ 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

Im Rahmen der Planung wurde eine landesplanerische Anfrage gem. §34 LPiG an die Bezirksregierung gestellt (Anfrage vom 02.04.2025, AZ 32.62.6-1.11.09_2025_02). Es werden keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

4.3 Flächennutzungsplan

Der seit 2012 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Zur Umsetzung der hier beschriebenen Planung ist daher die Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur notwendig.

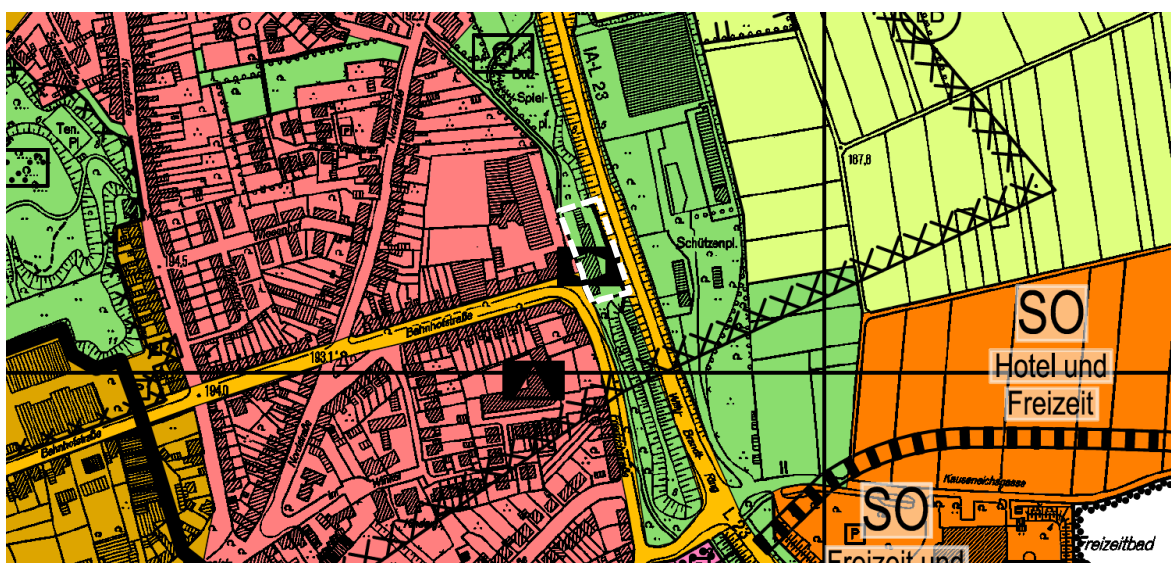


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit Kennzeichnung des Plangebiets
(Quelle: Stadt Würselen 2024)

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 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ aufgestellt. Es werden Teile des wirksamen Bebauungsplans 140 überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes 140 „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.

4.6 Sonstige Planwerke

2016 hat die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (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 Bahnhofstraße 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.

Zudem ist auch das neue Klimaschutzkonzept als Vorreiterkonzept für die Stadt Würselen² - Nachfolgekonzept des Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Würselen aus 2010 - zu berücksichtigen. Es wurde vom Rat der Stadt Würselen im Juli 2025 beschlossen. Insbesondere ist hier die Maßnahme 'VK-5 | Integration von Klimaschutz im Städtebau' zu nennen.

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 potenzielle 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 mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen" dargestellte Bereich als Sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

² Integriertes Klimaschutzkonzept – Vorreiterkonzept für die Stadt Würselen, einsnfünf Beratungsgesellschaft mbH, INFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner, Juni 2025

7. Kennzeichnungen

7.1 Erdbebenzone 3

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B. 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. Im textlichen Bestandteil des Bebauungsplanes erfolgt eine Kennzeichnung der Erdbebenzone und der geologischen Untergrundklasse.

8. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

8.1 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 Programm kino und Jugendtreff genutzt. Zudem bietet er aufgrund der integrierten Lage mit Nähe zur Innenstadt, 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. 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 Fahrrad anbindung Richtung Innenstadt, Nähe zur Bushaltestelle)
- Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung und somit ressourcensparende Bauweise

- Verträglichkeit der Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung

Somit ist aus Sicht der Stadt Würselen der Standort zur Bedarfsdeckung die hier beschriebenen Nutzung bestens geeignet.

8.2 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 ein Sondergebiet geändert, die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der Bestandssituation. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen unter Einhaltung der darin beschriebenen schalltechnischen Voraussetzungen mit den umliegenden Nutzungen verträglich sind. Erhebliche Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht zu erwarten.

8.3 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 und der Anordnung der Baukörper an diese.

8.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Ziel ist der Ausbau dieser wichtigen Kultureinrichtungen zur Gewährleistung der Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, quantitative und qualitative Sicherung und Verbesserung des Alten Bahnhofs als kultureller und sozialer Treffpunkt in Würselen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Ausbau Freizeitangebotes in der Stadt. Durch die zentrale Lage in der Nähe vom Zentrum stellt die Planung eine sozial-integrative Maßnahme dar, mit der die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen verbessert werden.

8.5 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde sind die Stadt Würselen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu

erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

8.6.1 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 Planung ist eine höhere Versiegelung möglich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist keine negative, klimatische Wirkung durch eine schnellere Erwärmung zu erwarten.

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 kaum beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten. Negative 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 Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich bewertet und im Ergebnis die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist als Teil II der Begründung den Unterlagen beigelegt.

8.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die qualitative und quantitative Bewertung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung in Form der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorbehalten. Durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes (Ökokonto der Stadt Würselen) ist der Eingriff vollständig ausgleichbar.

8.6.3 Artenschutzprüfung Stufe 1

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)³ 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 möglichen 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.

Im Plangebiet und dessen näheren Umfeld könnten folgende planungsrelevante Vogelarten als Brutvögel vorkommen: der Star als mögliche Brutvogelart im Plangebiet (Gebäudebruten) und Umfeld (Baum, Gebäudebruten), Sperber und Turmfalke als mögliche Brutvögel in der Umgebung des Plangebietes (in Baumbeständen, Turmfalke auch an Gebäuden). Für diese drei Arten wird von der Möglichkeit artenschutzrechtlicher Konflikte ausgegangen, da Brutplätze bzw. -vorkommen direkt in Anspruch genommen werden könnten (Star) oder aufgrund von Störwirkungen beeinträchtigt werden könnten (Sperber, Turmfalke).

Für die im Umfeld des Plangebietes potenziell brütende planungsrelevante Art Mehlschwalbe und die potenzielle Gastvogelart Habicht sind keine verbotstatbeständigen Beeinträchtigungen oder Lebensraumverluste zu erwarten.

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

- Fledermäuse,

³ B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ und 23. FNP-Änderung, Stadt Würselen, Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe 1, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Februar 2025

- planungsrelevante Vogelarten: Sperber, Star, Turmfalke.

Mögliche Betroffenheiten der planungsrelevanten Säugetierart Haselmaus können vermieden werden, indem Gehölze mit Lebensraumeignung für die Art im Umfeld des Plangebietes von bau- und anlagebedingten Eingriffen freigehalten werden. Dies wird als umsetzbar eingeschätzt, da diese Bereiche laut Plangebietsabgrenzung nicht von anlagebedingten Inanspruchnahmen betroffen sind. Somit ist keine vertiefende Betrachtung dieser Art in der Stufe II der ASP erforderlich.

Es wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung⁴ für die Fledermäuse und die genannten Vogelarten durchgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Im Ergebnis ist das Vorhaben bei Berücksichtigung der Maßnahmen zulässig. Die ASP II ist ebenfalls als Anlage beigelegt.

8.7 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 innerstädtischen motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind nicht zu erwarten. Die verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet ist möglich und auf nachfolgender Ebene zu sichern.

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. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft zudem der Bahntrassenradweg, welcher von Aachen nach Jülich verläuft und eine optimale Fahrraderreichbarkeit gewährleistet. Auch für FußgängerInnen aus den umgebenden Siedlungsbereichen ist das Plangebiet gut zu erreichen.

In der Städteregion Aachen wird derzeit die Implementierung einer Regiotram geprüft. Gemäß ersten vorläufigen Überlegungen zur Trassenführung könnte diese entlang des Willy-Brandt-Rings verlaufen und würde in diesem Fall unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

8.8 Boden / Baugrund

8.8.1 Bergbau

Das Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Galmeierz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Ferner liegt der Planungsbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die STAWAG – Stadt- und Städteregionswerke Aachen AG in Aachen.

⁴ B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ und 23. FNP-Änderung, Stadt Würselen, Vertiefende Artenschutzprüfung Stufe 2, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Mai 2026

Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Zentrale in München.

Im Bereich des Grubenfeldes hat zuletzt der Eschweiler Bergwerksverein bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts Tiefbergbau auf Steinkohle betrieben. Die Nachwirkungen aus dem Tiefbergbau auf die Geländeoberfläche können nach allgemeiner Lehrmeinung als abgeschlossen betrachtet werden. Der im Hinblick auf die heutige Gefährdung der Tagesoberfläche relevante tagesnahe Steinkohlenbergbau erfolgte vor der Verleihung des Bergwerksfeldes im Rahmen des so genannten „Grundeigentümerbergbaus“; hier können auch zukünftig bei Verbruch von Resthohlräumen des ehemaligen tagesnahen Steinkohlenabbaus Einwirkungen auf die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

Die bergbaulichen Verhältnisse wurden gutachterlich auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft. Die Auswertung der bergbaulichen Unterlagen hat ergeben, dass das Bebauungsplangebiet nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von bergbaulichen Hinterlassenschaften liegt. Aus altbergbaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Umsetzung.

8.8.2 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

8.8.3 Kampfmittelbeseitigung

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt.

8.9 Ver- und Entsorgung

8.9.1 Versorgung

Die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet stehen am Plangebiet zur Verfügung bzw. können hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindliche bestehende Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsmaßnahmen sind aktuelle Leitungsbestandsdaten anzufragen und die Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Die bestehende Hausanschlussstrasse wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

8.9.2 Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits seit langem mit der vorgesehenen Nutzung bebaut und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen (städtischen Mischwasserkanal in der Friedrichstraße). Kapazitätsprobleme sind nicht bekannt. Eine Mehrversiegelung ist gegenüber dem Bestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes aktuell nicht zu erwarten, sodass davon ausgegangen wird, dass die bestehenden Anschlussleitungen für die Neuplanungen genutzt werden können. Sollte sich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Änderung der

Planung und damit eine Mehrversiegelung andeuten ist eine die Situation für den Bauantrag erneut zu evaluieren und zu bewerten.

8.10 Mögliche Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage weitab von Fließgewässern nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG bzw. innerhalb von betroffenen Bereichen gem. Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln.

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 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 gesichert sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

8.11 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,

als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Verfahren wird diesem Planungsgrundsatz besonders Rechnung getragen: Durch Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes werden keine neuen Flächen versiegelt und eine bereits bestehende Erschließung genutzt. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch eine flächensparende und ressourcenschonende Bauweise sowie die Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur und vorhandenen Mobilitätsanbindung.

8.12 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.

8.13 Sachgüter

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

9. Flächenbilanz

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Im Rahmen der 23. Änderung wird die ca. 0,25 ha große Fläche zukünftig als Sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur ausgewiesen.

Würselen und Aachen im Juni 2026

Anlagen:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe 1), Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Februar 2025
- Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe 2), Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Mai 2026