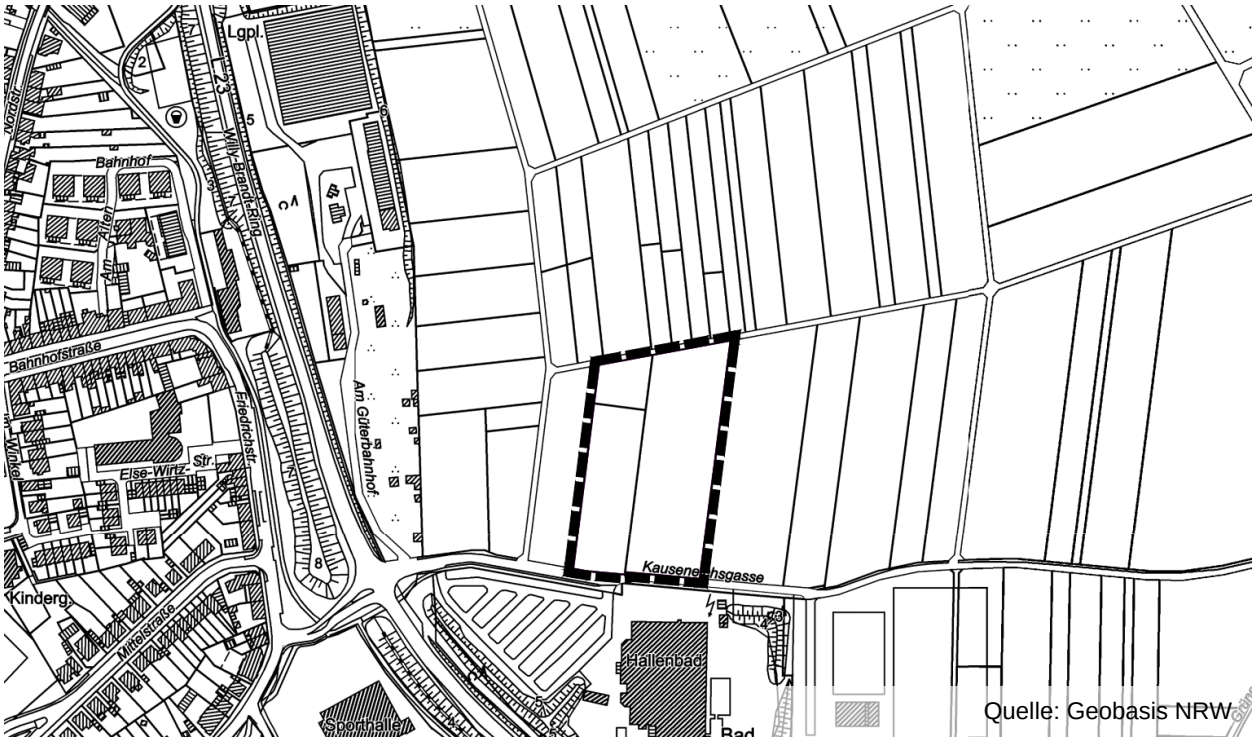
STADT WÜRSELEN

Flächennutzungsplan Änderung Nr. 24

Bereich: Kauseneichsgasse – Feuerwache

Begründung zum Vorentwurf Teil I



24.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung 3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens 3
1.3 Fachgutachten 3
2. Umweltbericht 4
3. Städtebauliche Situation 4
3.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches 4
3.2 Bestand 5
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 Bestehendes Planungsrecht 7
4.6 Sonstige Planwerke 7
5. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung 8
6. Inhalte der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 8
7. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen 9
7.1 Bedarfsherleitung und Standortdiskussion 9
7.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse 10
7.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild 10
7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege 11
7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 11
7.6 Verkehr / Mobilität 12
7.7 Boden / Baugrund 13
7.8 Ver- und Entsorgung 13
7.9 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB 13
7.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden / Mögliche Starkregenereignisse 14
7.11 Klimaschutz und Klimaanpassung 15
8. Flächenbilanz 16
Umweltbericht Teil II

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Würselen beabsichtigt auf den Flächen östlich des Willy-Brandt-Rings im Zentralort Würselen die Planung der zukünftigen Feuerwache. Die aktuelle Feuerwache befindet sich weiter nördlich im Industriegebiet am Willy-Brandt-Ring und entspricht nicht mehr dem aktuellen Flächenbedarf der Feuerwehr.

Die ca. 1,5 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt derzeit als Sondergebiet für Hotel und Freizeit dargestellt, sodass eine Änderung des FNPs zur Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ notwendig ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Ziel und Zweck der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau der neuen Feuerwache.

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 (BGBI. 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 in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung mit Ausnahme der Baunutzungsverordnung. Hier gilt gem. § 25ff BauNVO der Stand zum Zeitpunkt der jeweils letzten Offenlage (Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB).

Verfahrensablauf

Am 26.02.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.3 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

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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil II - Umweltbericht).

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der Änderung befindet sich östlich des Willy-Brandt-Rings, östlich der Würselener Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Im Norden, Westen und Osten schließen an den Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzt jenseits der Kauseneichsgasse das Areal des Freizeitbads Aquana an die Fläche (Parkplatz und Gebäudekomplex mit Freiflächen).

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes / Umgebung (Quelle: Geobasis NRW 2025)

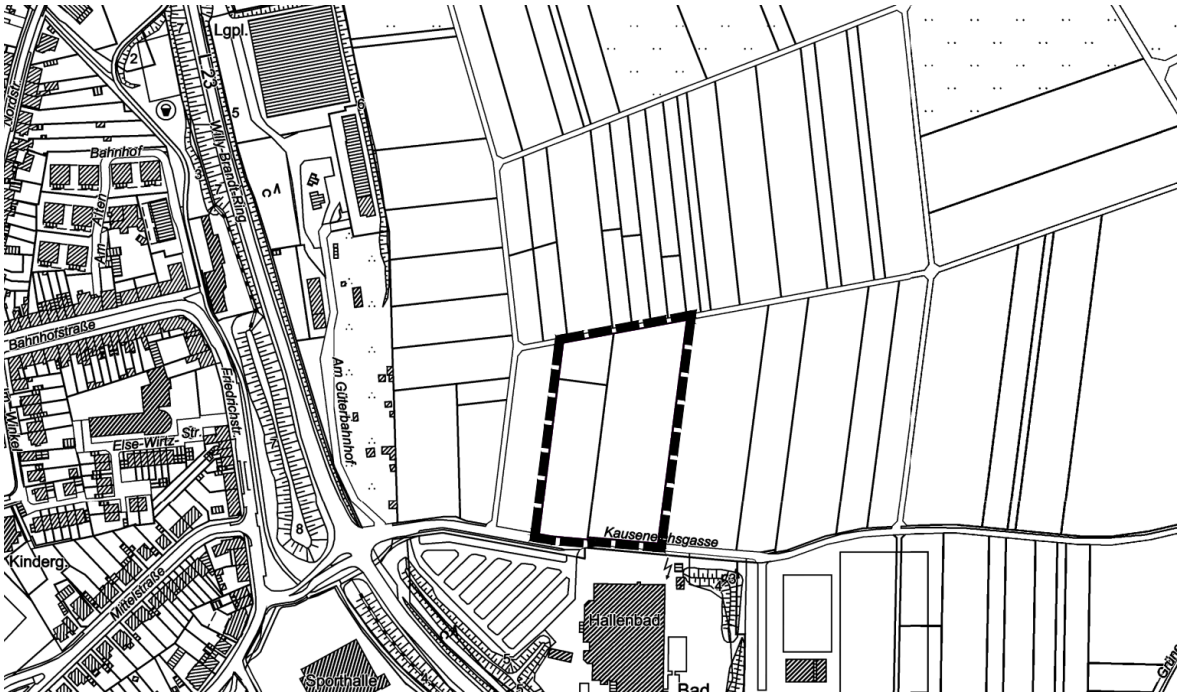


Abb. 2: Geltungsbereich FNP-Änderung, Dt. Grundkarte DGK5/ Umgebung (Quelle: GEObasis NRW 2025)

3.2 Bestand

Der geplante FNP-Änderungsbereich umfasst Ackerflächen östlich der Ortslage von Würselen. Am nördlichen Rand verläuft ein grasig bewachsener Wirtschaftsweg.

Das Gelände liegt im Norden bei circa 189,1 m ü. NHN und fällt zunächst in Richtung Süden auf 188,7 m ü. NHN in der Mitte des Geltungsbereichs bevor es wieder ansteigt auf 189,6 m ü. NHN im Süden.

3.3 Umgebung des Plangebietes

Von drei Seiten (Norden, Osten, Westen) wird das Plangebiet von Ackerflächen umgeben. Im Westen liegen hinter der landwirtschaftlich genutzten Fläche, eine Kleingartensiedlung sowie kleinere Gewerbe, welche an den Willy-Brandt-Ring (L23) anschließen. Dahinter folgt der alte Bahnhof sowie dichtere Wohnbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen.

Südlich grenzt das Plangebiet an die Kauseneichsgasse und an das Freizeitbad Aquana sowie dessen großen Parkplatz. Dieser ist mit jüngeren Bäumen und Sträuchern begrünt.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den Willy-Brandt-Ring / die Kauseneichsgasse im Süden.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von zwei Bushaltestellen - „Würselen WBK“ (ca. 400 m) und „Würselen Nordstraße“ (ca. 700 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 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)[1] sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die hierin enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplanes 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.

Das hier beschriebene Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Fließgewässern. 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 wurden die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW in den Planunterlagen ergänzt (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 7.10).

4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Ebenso im 2. Planentwurf der Neuaufstellung. Durch das Plangebiet verläuft ein Schienenweg, welcher im Regionalplan (Stand: 2003) als „Bestand, Bedarfsplanmaßnahme“ dargestellt ist. Im neuen Entwurf ist dieser als „Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung“ dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ dar. Zudem verläuft durch das Änderungsgebiet eine in Aussicht genommene Bahntrasse. Zur Umsetzung der hier beschriebenen Planung ist daher die Änderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ notwendig.

---

[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

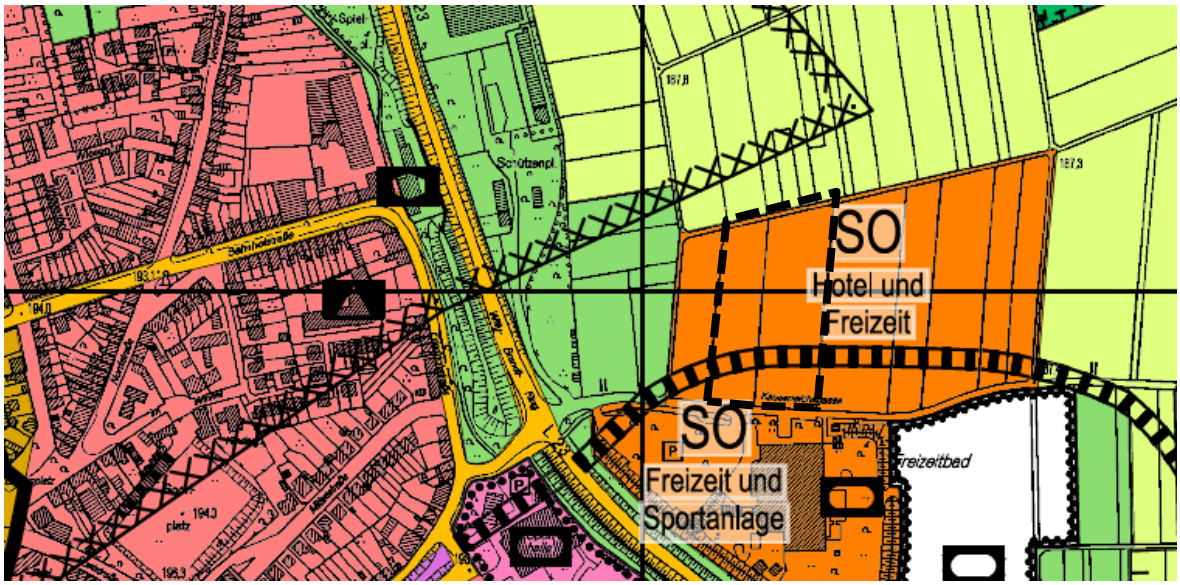


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Stadt Würselen)

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftspläne der Städteregion Aachen, wird dort aber nicht mit Zielen oder Festsetzungen versehen.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan / keine Satzung vor.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 136b „Sport- und Freizeitanlagen Auf dem Drieschfeld“. Dieser setzt den Willy-Brandt-Ring als Verkehrsfläche fest und die Kauseneichsgasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg, Geh- und Radweg“, die angrenzende Sportfläche ist als Sondergebiet „Freizeitbad“ festgelegt.

4.6 Sonstige Planwerke

Bei Planungen in Würselen ist das im Jahr 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen[2] zu berücksichtigen. Für die Entwicklungsmaßnahmen in Würselen sind dabei neben den konkreten Klimaschutz- und Energiemaßnahmen auf Gebäudeebene (BW-5) insbesondere die Maßnahmen Klimaschutz im Städtebau von Interesse und in die Planung einzustellen.

[2] Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen, Adapton Energiesysteme Aachen, August 2010

5. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung

Wie zuvor erwähnt entspricht die bestehende Feuerwache am Willy-Brandt-Ring nicht dem aktuellen Flächenbedarf der Nutzung (siehe hierzu insbesondere 7.1). Auf der Fläche an der Kauseneichsgasse soll daher eine neue Feuerwache entstehen, welche ausreichend Platz für die notwendigen Gebäude bietet.

Die Fläche hat den Vorteil, dass sie durch den Willy-Brandt-Ring / die Kauseneichsgasse bereits erschlossen ist. Zudem ist aufgrund ihrer Lage in der Nähe zum Willy-Brandt-Ring und zur Innenstadt ein Großteil der Stadt Würselen gut zu erreichen, was für die Feuerwehr im Brandfall maßgebend ist. Planungsrechtlich war das Areal immer schon für eine Sondernutzung vorgesehen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung des Sondergebietes zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Stadt, insbesondere den Belangen des Zivilschutzes im Brand- und Katastrophenfall

6. Inhalte der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ dar. Die ursprünglich angedachte Hotel- und Freizeitnutzung ist zumindest in dem Teilbereich nicht mehr Ziel der Stadtentwicklung, zumal dringend Flächen für die Feuerwache in guter räumlicher Zuordnung zum Stadtgebiet sowie entsprechender Anbindung an leistungsfähige Straßen notwendig sind.

Zudem verläuft durch das Änderungsgebiet eine in Aussicht genommene Bahntrasse.

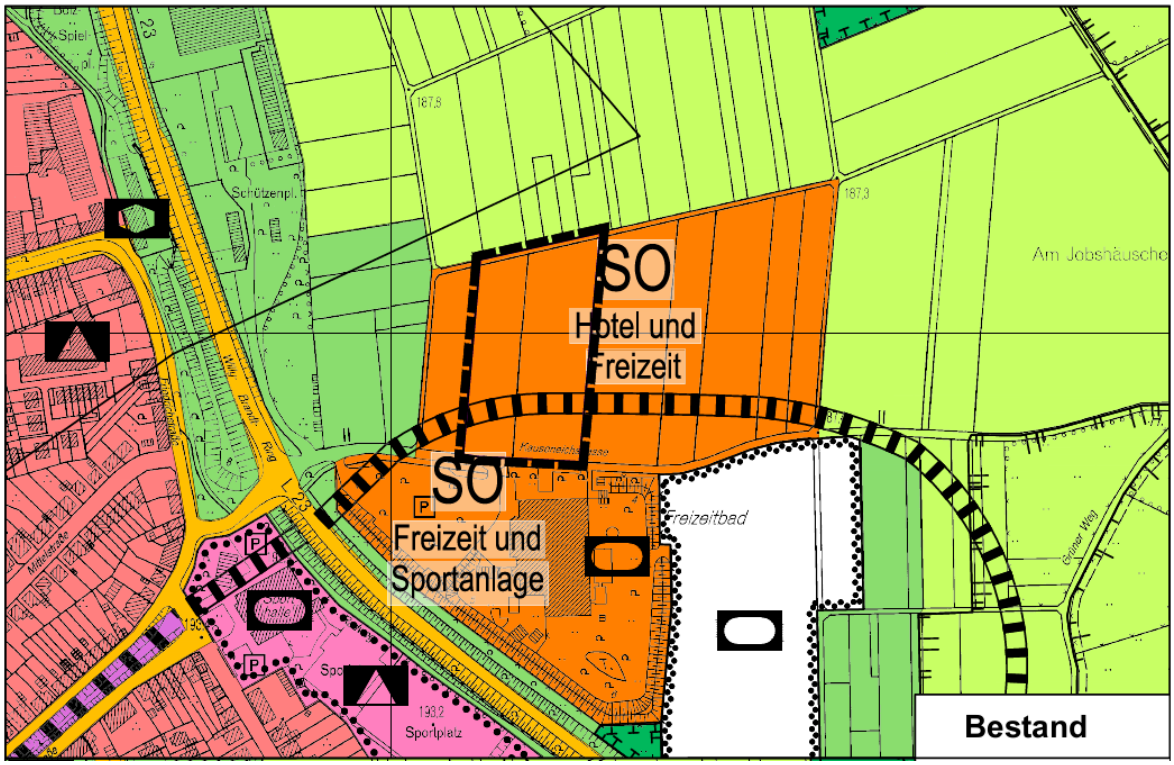


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Stadt Würselen)

Zur Umsetzung der hier beschriebenen Planung ist daher die Änderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ notwendig.

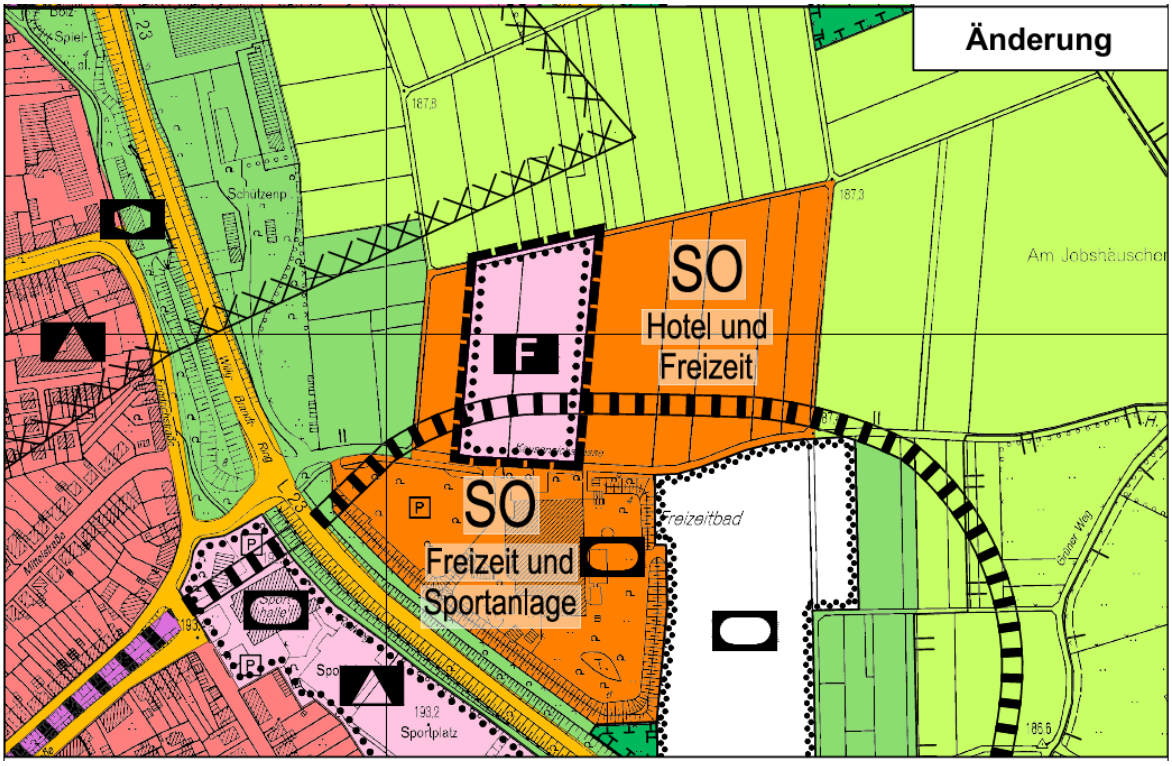


Abb. 5: geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kauseneichsgasse - Feuerwache (Quelle: Stadt Würselen)

7. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

7.1 Bedarfsherleitung und Standortdiskussion

In der Stadt besteht die dringende Nachfrage nach einem neuen Standort für die Feuerwache. Der derzeit bestehende Standort befindet sich weiter nördlich am Willy-Brandt-Ring im Industriegebiet. Das rund 7.000 m² große Grundstück ist bereits heute restlos durch die Feuerwehr in Anspruch genommen und ist nicht ausbaufähig. Zudem weißt das Gebäude, welches ursprünglich als Speditionshalle und Wohngebäude angedacht war, Mängel für die derzeitige und zukünftige Nutzung auf. Daher wird eine neue Anlage der Feuerwache in Würselen notwendig. In einer Machbarkeitsstudie durch das Büro kPlan wurde festgestellt, dass der Flächenbedarf für die Wache sowie den ehrenamtlichen Löschzug ohne Platzreserven bei ungefähr 11.000 m² liegt.

Der Standort gegenüber vom Aquana bietet aufgrund der zentrumsnahen Lage in Würselen beste Standortvoraussetzungen, um als Feuerwache genutzt zu werden. Im Brandschutzbedarfsplan wurde im Rahmen einer Analyse der Bereich um den Lindenplatz als optimal ausgemacht. In nächster Nähe sind dort allerdings keine geeigneten Flächen in der notwendigen Größe vorhanden. Der angedachte Standort liegt dennoch nah am optimalen Standort. Zudem ist immer noch die Nähe zum Industriegebiet gegeben, welches einen erhöhten Brandschutzbedarf hat.

Vom jetzt favorisierten Standort aus kann über den Willy-Brandt-Ring schnell ein großer Teil der Stadt Würselen erreicht werden. Östlich grenzt der Standort an landwirtschaftliche Flächen, sodass eine negative Beeinflussung der Umgebung durch Geräuschemissionen ausgeschlossen werden kann.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche, die sich bereits im Besitz der Stadt befindet.

Alternativgrundstücke in näherer Umgebung, wie z. B. der alte Rhenaniasportplatz oder das Singergelände wurden in die Überlegungen einbezogen, konnten wegen problematischer Verkehrssituation oder bereits anderer Planungen jedoch nicht weiterverfolgt werden. Alternative zentrumsnahe Flächen mit ähnlichen Standortvorteilen und Verfügbarkeiten stehen somit nicht zur Verfügung. Des Weiteren ist die Fläche bereits erschlossen, wodurch Ressourcen eingespart werden können.

Der Standort wird allen Kriterien einer geeigneten Feuerwache gerecht, insbesondere:

- Nähe zu wichtigen Akteur*innen mit erhöhtem Brandschutzbedarf (z. B. bestehendes Industriegebiet)
- gute Erschließungsvoraussetzungen durch Bestandserschließung und Lage (schnelle Anbindung Richtung Innenstadt bzw. zu den umliegenden Siedlungsgebieten)
- ressourcenschonende Entwicklung durch Nutzung vorhandener techn. Infrastruktur und Erschließung
- Verträglichkeit der Nutzung mit der umgebenden Bebauung

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

7.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde 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.

Im Flächennutzungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ergänzt. Im Zug der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Schallschutzgutachten erstellt.

7.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Durch die Lage am Ortsrand kann die negative Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung geringgehalten werden. Mit der geplanten Feuerwache entsteht ein Baukörper, der sich deutlich von der innerstädtischen Wohnbebauung westlich des Willy-Brandt-Rings unterscheidet. Entlang der Kauseneichsgasse gibt es durch das Aquana bereits eine größer dimensionierte Solitärstruktur. Zudem sind östlich des Willy-Brandt-Ringes durch das Aquana und weitere Sportanlagen bereits Sondernutzungen vorhanden, sodass die Feuerwache

sich in die bestehende, durch Sondernutzungen geprägte, Struktur einfügt. Eine Erweiterung der Siedlungsstruktur in den Landschaftsraum, welche planungsrechtlich schon lange das Ziel war, ist dadurch städtebauliche vertretbar. Die Auswirkungen auf Orts- / Landschaftsbild werden nachfolgend weitestgehend verträglich gestaltet.

Ziel ist die Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses zur Gewährleistung der zentralen Aufgaben der Feuerwehr. Gleichzeitig stärkt die Freiwillige Feuerwehr aber auch den sozialen Zusammenhalt und stellt einen Begegnungsort für die Bevölkerung dar. Im Vergleich zum bestehenden Standort der Feuerwehr bieten sich durch den Neubau neue räumliche Erweiterungspotenziale, die z. B. für Schulungen genutzt werden können und somit ebenfalls zur Stärkung der Gemeinschaft beitragen. Hier kann unter anderem auch wichtige Jugendarbeit in Würselen entstehen. Das Plangebiet weist hierfür eine gute Radweganbindung in alle Richtungen auf, sodass die Jugendlichen die Feuerwache gut erreichen können. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Würselen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkung auf Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB / Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die zusätzliche Bebauung werden überwiegend heutige Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben auch nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Gebäudedimensionierung festzusetzen und weitere Regelungen zu treffen, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und Niederschlagswasser zumindest teilweise dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch Gebäudekonzeption und Begrünung verträglich zu gestalten.

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 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, wird dort aber nicht mit Zielen oder Festsetzungen versehen. 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 Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

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, dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung und der dazu erforderlichen Umweltprüfung / Umweltbericht vorbehalten.

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Im Verlauf der weiteren Planung wird eine Artenschutzprüfung vom Büro Guido Beuster Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung durchgeführt und die Ergebnisse werden bis zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Planunterlagen ergänzt.

7.6 Verkehr / Mobilität

Das Plangebiet grenzt an den Willy-Brandt-Ring und wird bereits über die Kauseneichsgasse erschlossen. Als klassifizierte Straße (L23) ist der Willy-Brandt-Ring zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs und reibungslosen Ableitung bestens geeignet. Durch die hier beschriebene Bauleitplanung ist mit einem gegenüber dem Bestand höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da die Fläche aktuell nicht bebaut ist. Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des innerstädtischen motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind nach jetziger Kenntnis nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

In fußläufiger Entfernung des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Würselen WBK (ca. 400 m) sowie die Bushaltestelle Würselen Nordstraße (ca. 700 m), sodass das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist. Nahe des Plangebietes angrenzend an den Willy-Brandt-Ring befindet sich zudem der Bahntrassenradweg, welcher eine gute Fahrradanbindung 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 dem Beteiligungsverfahren entsprechend ausgewertet und berücksichtigt.

Entwässerung

Gemäß § 44 LWG sowie § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Gewässer zuzuführen.

Ist eine Versickerung nicht möglich und kein ortsnahes Gewässer zur oberirdischen Einleitung vorhanden, ist eine Ableitung des Regenwassers in einem eigenen Kanal bei Vorliegen eines Mischsystems in der Regel wirtschaftlich nicht vertretbar. In diesem Fall ist ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation zu prüfen.

Dies ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu überprüfen eine den aktuellen Gesetzesanforderungen fachgerechte Entwässerungsplanung zu erstellen.

7.9 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche verwendet. Bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 ist die Fläche als Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ dargestellt. Dem entsprechend hat die Stadt Würselen schon länger die Absichten die Fläche nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist daher bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung in die Abwägung eingestellt worden.

Der Bau einer neuen Feuerwache ist auf lange Sicht unumgänglich, da die bestehende Feuerwache zu klein ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Zudem gibt

es in Würselen keine anderen Flächen mit ähnlich guten Standortvoraussetzungen (siehe Kap.7.1).

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Aquanas stellt der Änderungsbereich eine städtebaulich verträgliche Erweiterung dar.

7.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden / 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. 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 die Überflutung des Plangebietes bei extremen Starkregenereignissen (90 mm / h). Im mittleren Änderungsbereich sind bei Starkregenereignissen für eine schmale Fläche Wasserhöhen zwischen 10 und 30 cm möglich.

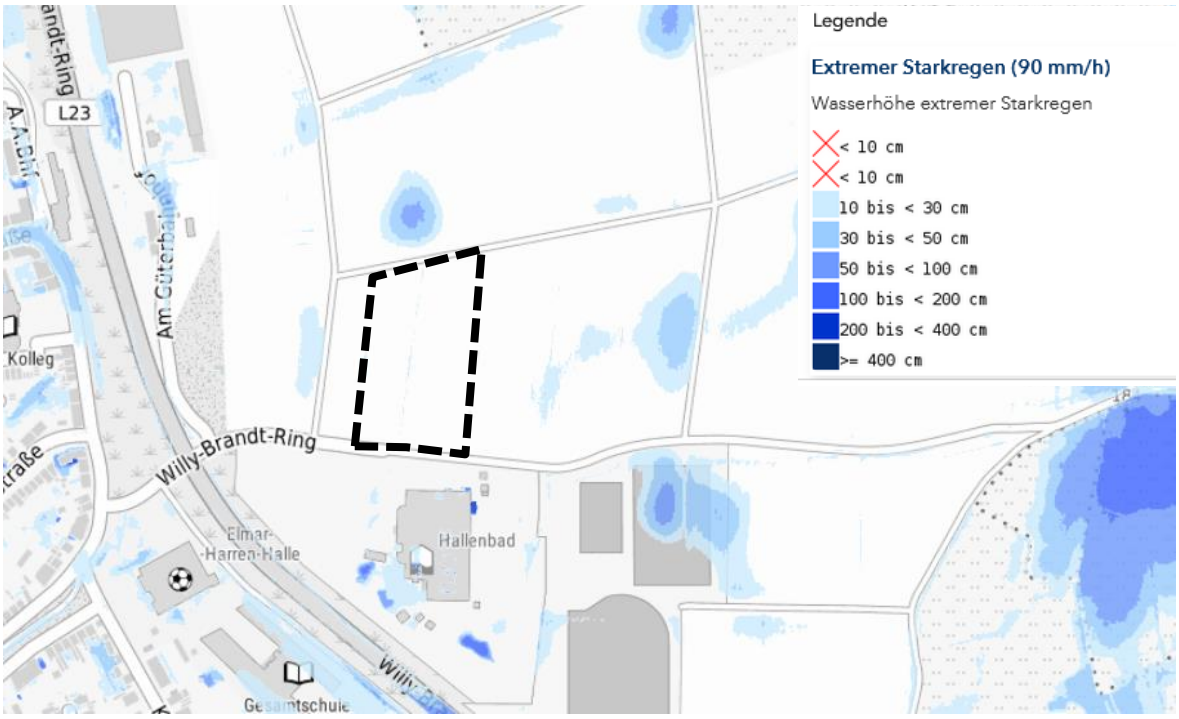


Abb. 6: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h (Quelle: LANUV)

7.11 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.

Durch die Planung werden teilweise heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Dennoch sind erhebliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben derzeit nicht zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abmildern.

8. Flächenbilanz

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen wird das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel und Freizeit“ dargestellt. Im Rahmen der 24. Änderung wird die ca. 1,5 ha große Fläche zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

	Wirksamer FNP	**Geänderte Fassung**
Änderungsbereich gesamt	**1,5 ha**	**1,5 ha**
Sondergebiet	1,5 ha	---
Fläche für den Gemeinbedarf	---	1,5 ha

Würselen und Aachen, im April 2025