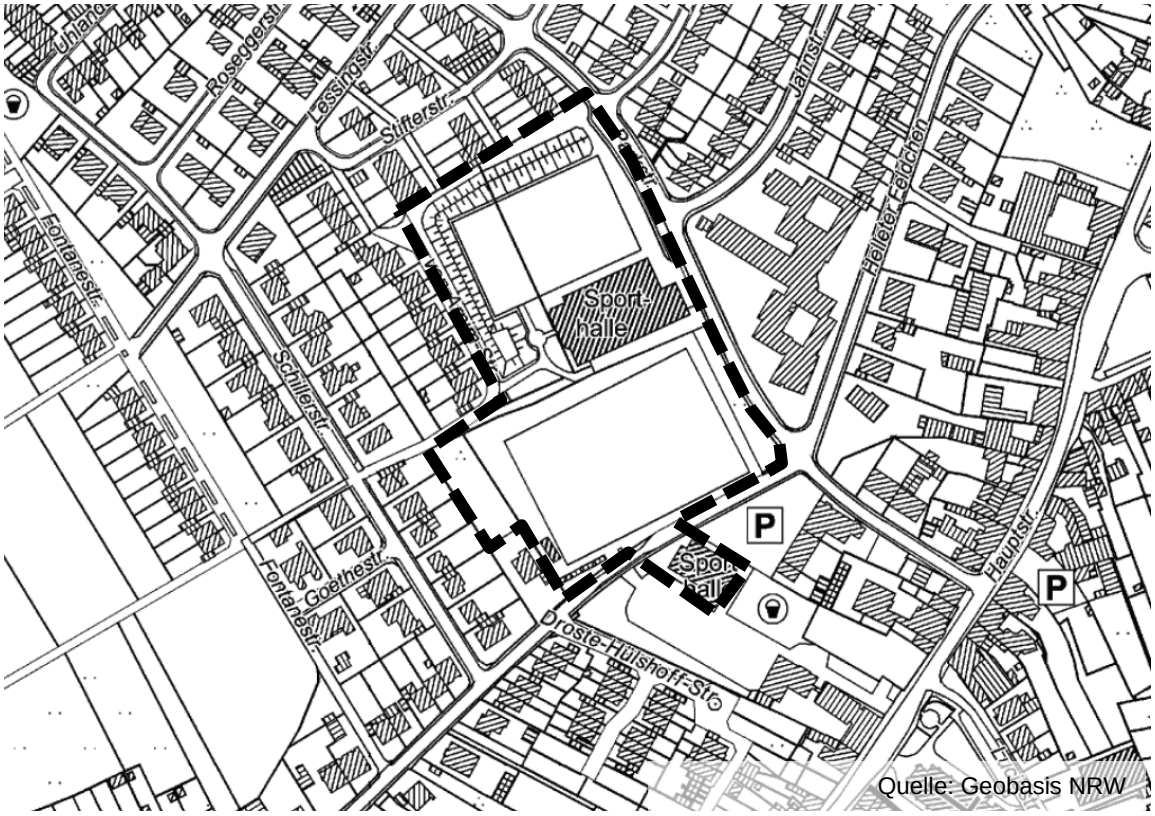
STADT WÜRSELEN

Flächennutzungsplan Änderung Nr. 16

Bereich: Broichweiden-Mitte

Begründung zum Entwurf Teil I



11.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung 3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens 4
1.3 Fachgutachten 5
1.4 Umweltbericht 5
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 5
2.1 Lage und Abgrenzung 5
2.2 Bestand 6
2.3 Umgebung 7
2.4 Erschließung 7
3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung 8
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 8
3.2 Landes- und Regionalplanung 8
3.3 Flächennutzungsplan 8
3.4 Landschaftsplan 9
3.5 Bestehendes Planungsrecht 9
3.6 Sonstige Planwerke 10
4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung 11
5. Inhalte der 16. Änderung des Flächennutzungplanes 11
6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen 13
6.1 Bedarfsherleitung und Standortdiskussion 13
6.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immsissonssituation 14
6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild 15
6.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege 15
6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 16
6.6 Verkehr / Mobilität 18
6.7 Boden / Baugrund 19
6.8 Ver- und Entsorgung 20
6.9 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden / Mögliche Starkregenereignisse 21
6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung 22
7. Flächenbilanz 23
Umweltbericht Teil II

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Würselen plant im Stadtteil Broichweiden u. a. gem. dem im Jahr 2017 beschlossenen Sportstättenkonzept die Neuordnung und Errichtung der dringend erforderlichen Sporthallen im Bereich der heutigen Sportanlagen an der Parkstraße und der kleinen Sporthalle Helleter Feldchen mit ergänzender Nachverdichtung und Aufwertung der Ortsmittenfunktion. Die alte und sanierungsbedürftige große Sporthalle an der Parkstraße sowie die ebenfalls sanierungsbedürftige kleine Sporthalle am Helleter Feldchen sollen abgerissen werden. Im Gegenzug sollen zur Deckung des - bereits heute schon sehr dringenden Hallenbedarfes - eine Dreifachhalle sowie eine Zweifachhalle mit der Möglichkeit der Mehrfachnutzung für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport errichtet werden.

Bereits in der Sitzung am 07.09.2021 hat der Ausschuss für Umwelt, Stadtplanung und Mobilität beschlossen, einen Wettbewerb in Form eines Stegreifentwurfes für den Bereich Broichweiden-Mitte durch Beteiligung mehrerer Planungsbüros durchzuführen. Im Januar 2022 wurden vom Fachausschuss der Entwurf des Büros C, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, als Siegerentwurf benannt.

Der Entwurf ordnet die im Stadtteil dringend erforderlichen Sporthallen um einen zentral gelegenen „Marktplatz“ als Fest- und Veranstaltungsplatz (u. a. für die Weidener Jungenspiele) an und schafft über weitere Stadträume eine attraktive Anbindung zur Ortsmitte um die Hauptstraße und den Kirchplatz St. Lucia. Im Norden im Bereich des Sportplatzes Weiden zwischen Parkstraße und von-Armin-Straße sind freistehende Mehrfamilienhäuser um eine grüne Mitte vorgesehen. Das Plangebiet erstreckt sich somit über einen ca. 3,4 ha großen Bereich, für den Planungsrecht zu schaffen ist. Aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Dringlichkeiten soll das verbindliche Planungsrecht in zwei Teilbereichen geschaffen werden: Aufgrund des dringenden Bedarfs an zeitgemäßen Sportstätten ist vorrangig Planungsrecht für den Teilbereich A (BP Nr. 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“, rund 2,1 ha) zu schaffen, während der Teilbereich B (BP Nr. 233 B „Wohnpark Broichweiden-Mitte“, ca. 1,3 ha) zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen wird.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Würselen derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und gemischte Baufläche dargestellt, Randbereiche sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die bestehenden Sporthallen sind zusätzlich als sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen durch Symbole gesichert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich. Die hier beschriebene 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei nicht den gesamten Bereich der verbindlichen Bauleitplanung und erstreckt sich hauptsächlich auf den Bereich nördlich des Helleter Feldchens. Südlich des Helleter Feldchens fällt lediglich die Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Bereich der kleinen Sporthalle weg.

Ziel und Zweck der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau der notwendigen Sport- und Kulturanlagen und für die Errichtung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Bedarfs. Die Änderung dient somit sozialen und

kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Belangen von Sport und Freizeit sowie der Fortentwicklung des Ortsteils zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort. Durch die Reaktivierung bereits genutzter Fläche in integrierter Lage wird die Planung insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung gerecht.

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 (öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB).

Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen im am 30.03.2022 gefasst. In gleicher Sitzung erfolgte ebenfalls der Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung fand statt im Frühjahr / Sommer 2022: Am 06.04.2022 wurde ein Workshop mit Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus Würselen veranstaltet, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.05.2022 entsprechend beteiligt.

Am 23.08.2022 wurde im Fachausschuss die Abwägung der Stellungnahmen und die Anpassung des der Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegenden Städtebaulichen Konzeptes beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt nach vorheriger Beschlussfassung am __.__.2025 die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.2025 bis __.__.2025. Die Landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG erfolgt parallel hierzu.

Wesentliche Änderung des Planwerkes nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung weiter konkretisiert und Fachgutachten erstellt. Dabei wurde auf Ebene der Konzepterarbeitung (als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung) auch die Stellung der Sport- und Kulturhallen und die Anordnung der Platzfläche hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen in verschiedenen Konstellationen geprüft. Von einer Ausrichtung der Platzfläche in Richtung Seniorenhaus Serafine und somit Verschwenk des Helleter Feldchens wurde abgesehen, die geplanten Sport- und Kulturhallen sind im Bereich des heutigen Naturrasenplatzes vorgesehen. Damit einhergehend ist auch eine geänderter Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und in der jetzigen Fassung zur Offenlage berücksichtigt. Zudem wurde der nördliche Teil des westlichen angrenzenden Wohngrundstückes in den Änderungsbereich übernommen und als Sondergebiet dargestellt, um diesen Bereich mit in der Hallenkonzeption berücksichtigen zu können.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen liegen vor und sind in der Planfassung berücksichtigt. Dabei beschränkt sich Auswertung auf Ebene des Flächennutzungsplanes auf die wesentlichen Planungsvorgaben oder Auswirkungsbeschreibungen. Die Fachgutachten sind daher mit Ausnahme der Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) nicht als Anlage beigefügt.

Verkehr	Stadt- und Verkehrsplanungsbüro BSV, Aachen
Immissionsschutz	Ingenieurbüro Stoffers Akustik, Hürth
Boden / Baugrund / Hydrogeologie	HYDR.0. Geologen und Ingenieure, Aachen
Entwässerung	Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen
Natur, Landschaft und Artenschutz	Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz

1.4 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).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Broichweiden, westlich der Hauptstraße (L 136). Der Änderungsbereich umfasst die beiden Sportplätze sowie die beiden Sporthallen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes / Umgebung (Quelle: Geobasis NRW 2024)

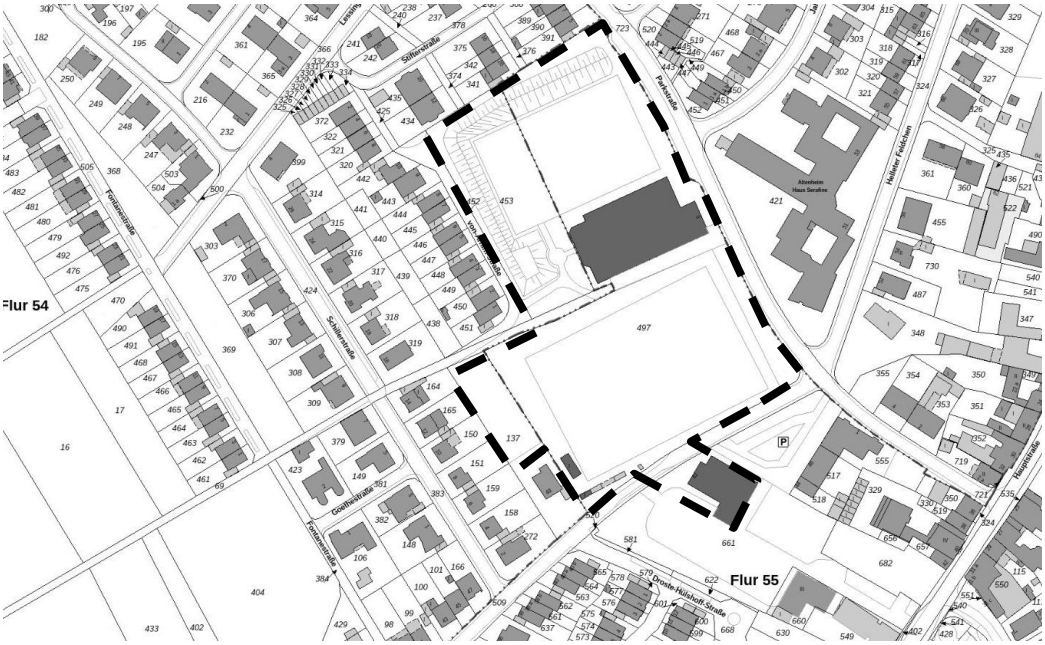


Abb. 2: Geltungsbereich FNP-Änderung, Dt. Grundkarte DGK5/ Umgebung (Quelle: GEObasis NRW 2024)

2.2 Bestand

Die Bestandsstruktur im Plangebiet der FNP - Änderung wird derzeit überwiegend durch zwei Sportplätze und zwei Sporthallen geprägt.

Im nördlichen Planbereich befindet sich ein Tennenspielfeld, welches an allen Seiten eingegrünt ist. Südlich des Tennenspielfeld schließt eine eingeschossige Sporthalle an, die mit einem Satteldach ausgebildet ist. Die Sporthalle wird von örtlichen Sportvereinen genutzt, vorwiegend vom Handballverein HC Weiden. An der Süd- und Westseite des Hallenbaukörpers befinden sich Anbauten mit Flachdächern. Westlich an die Sporthalle grenzt ein dichter Baumbestand an.

Zwischen der Sporthalle und dem südlich angrenzenden Naturrasenplatz befindet sich ein unbefestigter Fuß- und Radweg, welcher durch dichte Baumreihen im Süden begrenzt wird und von der Parkstraße in die von-Arnim-Straße führt.

Der Naturrasenfußballplatz angrenzend an das Helleter Feldchen wird seit der Verlagerung des Vereinsfußballs im Jahr 2021 an die Kauseneichsgasse nicht mehr genutzt. Er ist zu allen Seiten eingezäunt und ortsbildprägend eingegrünt. Die Rasenfläche ist teilweise (im Eingangsbereich) durch einen Pflastersteinweg umgeben. Hier befinden sich auch Nebengebäude (u. a. ehem. Kassenbereich).

Westlich unmittelbar an den Sportplatz angrenzend besteht ein leerstehendes Wohngebäude (Helleter Feldchen 49), dessen rückwärtiges Gartenland in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen ist. Auch dieser Bereich ist stark mit Gehölzen bestanden.

Südlich des Helleter Feldchen befindet sich die kleinere Sporthalle mit vorgelagertem niedrigerem Anbau, welche eingeschossig mit einem Satteldach ausgebildet ist.

Insgesamt liegt das Gelände bei ca. 186 m ü NHN im Bereich des südlichen Sportplatzes und bei ca. 184 m ü NHN im Bereich des nördlichen Tennenspielfelds.

2.3 Umgebung

Die Lage des Plangebietes in der Nähe der Hauptstraße und den umgebenden Wohngebieten prägt die Bau- und Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung. Im Norden und Westen um die Stifterstraße, von-Arnim-Straße, Schillerstraße und Droste-Hülshoff-Straße ist die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern geprägt.

Gegenüber des Naturrasenplatzes an der Parkstraße befindet sich das Seniorenhaus Serafine (überwiegend dreigeschossiger Flachdachbau). In Richtung Hauptstraße ist die Bau- und Nutzungsstruktur durch dreigeschossige Straßenrandbebauung geprägt.

Südlich des Plangebiets entlang der Hauptstraße befinden sich eine heterogene Ortsmittenstruktur bestehend aus z. B. kirchlichen Einrichtungen (Kirche St. Lucia), Apotheke, Bank, Post und Bäckerei, Dienstleistungen, sonstigem Gewerbe und Wohnen.

2.4 Erschließung

Die Erschließung des Tennenspielfeldes erfolgt über die Parkstraße. Um zur nördlichen Sporthalle zur gelangen muss der unbefestigte Fuß- und Radweg genutzt werden, welcher sowohl von der Parkstraße als auch von der Von-Armin-Straße zugänglich ist. Der Sportplatz sowie die kleinere Sporthalle werden vom Helleter Feldchen aus erschlossen.

Die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird durch die an der Hauptstraße befindliche Bushaltestelle Weiden Kirche gewährleistet. Von dort aus fahren die Linien 11 und WU1, so dass umsteigefreie Busverbindungen nach Aachen (mit

Anschluss an das Bahnnetz) Alsdorf-Mariadorf, Würselen und Herzogenrath-Kohlscheid (mit Anschluss an das Bahnnetz) bestehen.[1]

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)[2] 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.

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. 6.9).

3.2 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).

3.3 Flächennutzungsplan

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich zu einem großen Teil Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und außerdem teilweise Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die bestehenden Sporthallen sind zusätzlich als Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen durch Symbole gesichert. Zur Umsetzung der hier beschriebenen Planung ist daher die Änderung in eine Wohnbaufläche im Norden und ein Sondergebiet für Sport und Kultur im Süden notwendig. Ebenso ist der Bereich der kleinen Sporthalle mit in den Änderungsbereich übernommen. Die Sporthallennutzung wird hier aufgegeben.

---

1 Vgl. Stellungnahme ASEAG vom 07.06.2022

2 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)

3.4 Landschaftsplan

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

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den überwiegenden Teil der Flächennutzungsplanänderung besteht kein verbindlicher Bebauungsplan oder Satzung nach § 34 BauGB. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplans Nr. 164 „Schillerstraße“ der Stadt Würselen, der im Jahr 1994 in Kraft trat. Der Bebauungsplan Nr. 164 setzt für den angrenzenden Bereich eine Straßenverkehrsfläche und im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie einen Streifen private Grünfläche fest. Ein kleiner Teil der Verkehrsfläche ragt in den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung.

Ein untergeordneter Teil des Änderungsbereiches (um die kleine Sporthalle südlich des Helleter Feldchens) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung[3] für den Ortsteil Broichweiden. Hier besteht somit eine Bebauungsmöglichkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher der Bebauungsplan Nr. 233 „Broichweiden - Mitte“ mit den Teilbereichen A und B aufgestellt.

[3] Satzung über die Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Broichweiden unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke mit Rechtskraft vom 26.07.1996

3.6 Sonstige Planwerke

Im Jahr 2017 hat der Rat der Stadt Würselen im Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur mehrere Maßnahmen zur Sportstättenentwicklung in Würselen beschlossen, u. a. auch den Abriss der kleinen Sporthalle sowie den Neubau einer 3-fach Sporthalle in Broichweiden.

Das Plangebiet wird zudem thematisiert in dem durch BKR Aachen Noky & Simon erstellten Entwicklungsplan für Broichweiden aus dem Jahr 2022. Dort wird das Bauvorhaben der Sport- und Kulturanlagen als einer der Schwerpunkträume dargestellt. Mehrere Ziele und Maßnahmen zielen darauf ab, das Plangebiet als Sportstätte und als sozialen Treffpunkt im öffentlichen Raum zu entwickeln und heben die Wichtigkeit der Maßnahmen hervor.

2.3	Unterstützung des Bürgerengagements	2.3-1	BP 233 Broichweiden-Mitte	neues Sportzentrum mit 3-fach- und 2-fach-Halle
		2.3-2	BP 233 Broichweiden-Mitte	Räume für Freizeit und Kultur im neuen Sportzentrum
		2.3-3	BP 233 Broichweiden-Mitte	neue Sportangebote im neuen Sportzentrum
		2.3-4	BP 233 Broichweiden-Mitte	Aufstellfläche für Zelte der Jungenspiele

Abb. 4: Auszug aus dem Entwicklungsplan Broichweiden 2022 (Quelle: BKR)

Zudem ist bei Planungen in Würselen auch das im Jahr 2010 erstellte Integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen[4] 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 (BW-3 und BW-4, hier insbesondere Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege, Innenentwicklung, Gebäudeausrichtung), Attraktivierung des Radverkehrs (V-3) und Optimierung des motorisierten Individualverkehrs (V-4) von Interesse und in die Planung einzustellen.

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

4. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung

Wie im Kapitel zuvor bereits erwähnt, besteht die dringende Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Sporthallen in Broichweiden. Dazu hat die Stadt Würselen im Rat bereits 2017 beschlossen, dass die bestehenden Sportflächen überplant werden sollen.

Durch die zentrumsnahe Lage eignet sich die Fläche außerdem, um dort einen Raum für Festivitäten und Großveranstaltungen zu schaffen. Die geplante Halle ist so ausgerichtet, dass sie bei besagten Veranstaltungen als „Dorfhalle“ mitgenutzt werden kann und so zur Multifunktionalität und zur Flächenersparnis beiträgt. Ergänzend dazu ist auch in Broichweiden die Nachfragen nach Wohnraum gestiegen und kann so im Zentrum bedient werden.

Beim Standort kann man aufgrund der Erschließungsvoraussetzungen, der Erreichbarkeit (insbesondere Fahrradverkehr und ÖPNV) und der zentralen Lage von einem integrierten Standort sprechen. Er ist bereits von Wohnbebauung umgeben und hat somit potenzieller Nutzer*innen für die Sportstätten in nächster Nähe. Ebenso ist der Standort prädestiniert für die Unterbringung des in Broichweiden dringend erforderlichen Wohnraumes gerade auch in der beschriebenen Mehrfamilienhausbebauung, da in nächster Nähe viele wichtige Strukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung, soziale Infrastrukturen und Sporteinrichtungen gegeben sind.

Es gibt in Broichweiden keine vergleichbaren Flächenangebote, die bereits durch Nutzungen anthropogen geprägt sind, erschlossen sind und ähnlichen zentral liegen. Da die meisten angrenzenden, unbebauten Flächen um Broichweiden in der Regionalplanung als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit den Zielen „Schutz der Natur“ und/oder „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen sind, sind alternative Standorte begrenzt. Zudem wird die Fläche bereits für Sportzwecke genutzt, so dass gerade die angedachte Verfestigung als Sport- und Kulturbereich städtebaulich geeignet ist.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Schaffung der Voraussetzung für den Bau der notwendigen Sport- und Kulturanlagen und des Wohnraums. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des Ortsteils zu einem attraktiven Standort.

5. Inhalte der 16. Änderung des Flächennutzungplanes

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich zu einem großen Teil Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und außerdem teilweise Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die bestehenden Sporthallen sind zusätzlich als Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen durch Symbole gesichert.

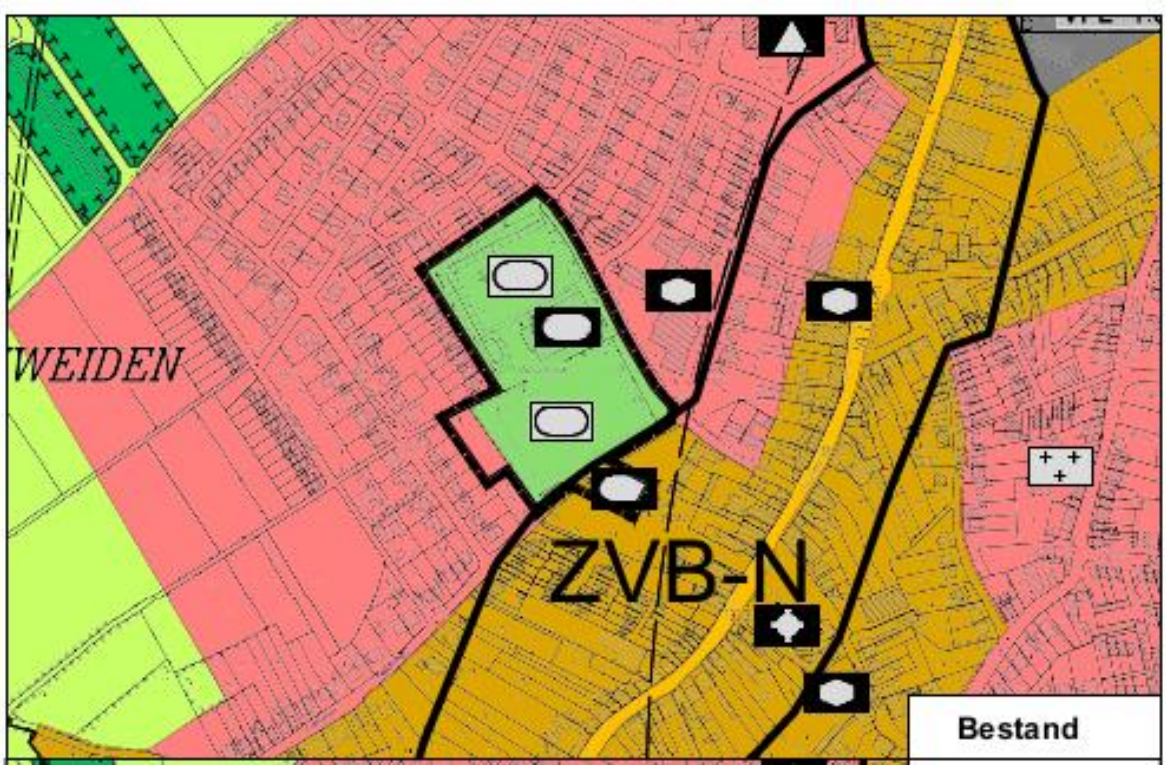


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der vorgesehenen Änderung

Zur Umsetzung der hier beschriebenen Planung ist daher die Darstellung als Baufläche bzw. Baugebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB notwendig: Ausweisung einer Wohnbaufläche im Norden und eines Sondergebiet für Sport und Kultur im Süden. Ebenso ist der Bereich der kleinen Sporthalle mit in den Änderungsbereich übernommen. Die Sporthallennutzung wird hier aufgegeben, das Symbol „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entfällt daher und es bleibt vornehmlich die Darstellung der gemischten Baufläche. Die Lage im Zentralen Versorgungsbereich, dessen Abgrenzung unverändert übernommen wird, unterstützt die verfolgten Ziele mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche in diesem Bereich.

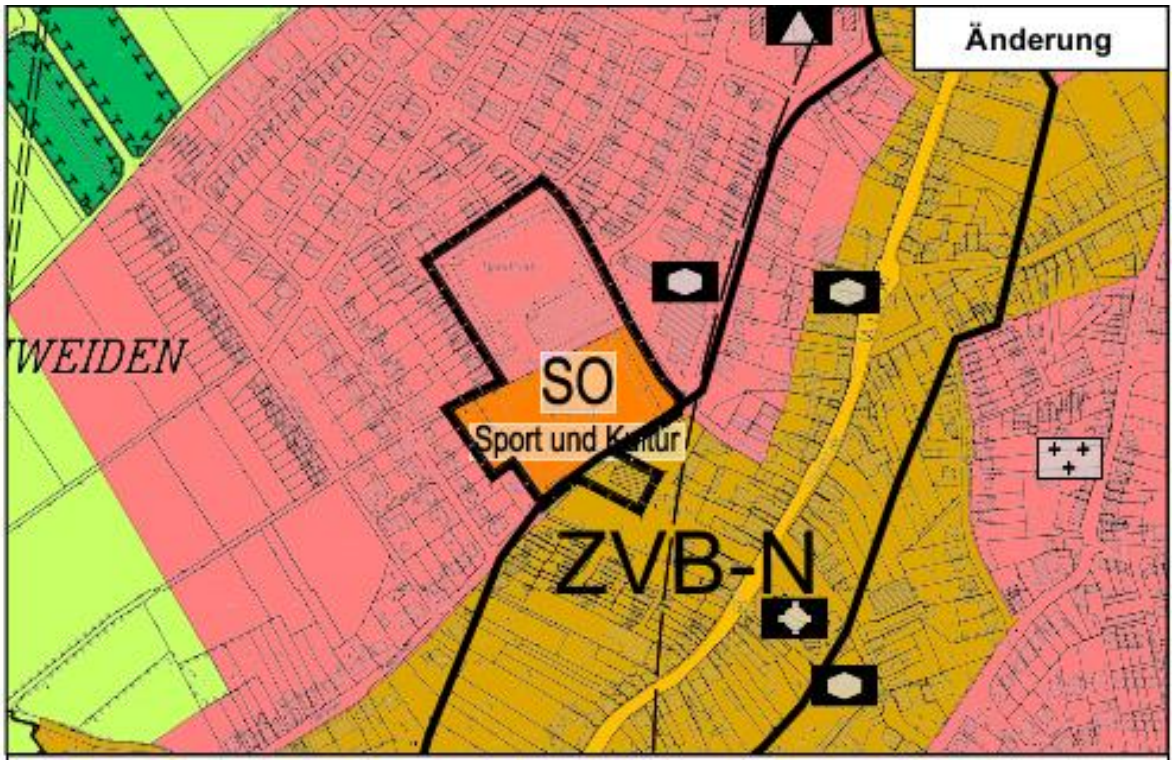


Abb. 6: geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Broichweiden - Mitte

6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

6.1 Bedarfsherleitung und Standortdiskussion

In Broichweiden besteht die dringende Nachfrage nach neuen Sport- und Kulturhallen. Der Standort wird bereits seit Jahren von den Sportvereinen genutzt. Er bietet aufgrund der integrierten Lage im Zentrum von Broichweiden, guter ÖPNV-Anbindung und gute Erreichbarkeit für Zufußgehende und Radfahrende, wie unten weiter ausgeführt, beste Standortvoraussetzungen, um auch weiterhin für sportliche Zwecke genutzt zu werden. Der Bedarf an Wohnraum ist unumstritten in der gesamten Region vorherrschend. Gut integrierte Standorte mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Versorgung in gewachsenen Siedlungsstrukturen bieten beste Voraussetzungen gerade auch für die hier angedachte Wohnformen der Mehrfamilienhausbebauung. Bereits jetzt wird die Freifläche um den Marktplatz für traditionelle Veranstaltungen genutzt. Durch die angedachte Planung und die nachfolgend geplante Umgestaltung kann der Platz als neue Ortsmitte in Broichweiden aufgewertet werden.

Alternative Flächen mit ähnlichen Standortvorteilen und Verfügbarkeiten bestehen im Bereich Broichweiden nicht. Durch die Wiederverwendung der Flächen können Ressourcen eingespart und die Versiegelung begrenzt werden, da bestehende Erschließungs- und Baustrukturen genutzt werden. Die Stadt Würselen hat 2017 im Rat bereits den Abriss der kleinen Sporthalle sowie den Neubau beschlossen. Im Rahmen der Entscheidung wurden ebenfalls alternative Standorte diskutiert, welche schlussendlich als weniger geeignet befunden wurden. Dadurch ist bereits ein Konsens, dass der Standort weiter genutzt werden soll, gegeben. Durch die Bestandssituation ist die Verträglichkeit mit der umgebenden

Wohnbebauung bereits gewährleistet und wird durch gutachterliche Begleitung auf den nachfolgenden Planungsebenen auch weiterhin umgesetzt.

Bei der Standortsuche für Sport und Kultur ist die Eingliederung in bestehenden Strukturen essenziell, um viele Nutzer*innen im näheren Umfeld zu gewährleisten und gleichzeitig keine Konflikte, zum Beispiel durch mehr Verkehr oder Lärm, zu generieren. Ein geeigneter Standort muss verkehrlich gut angebunden sein (für den MIV, vorrangig aber auch durch ÖPNV und Fahrradverkehr). Zudem ist eine gute Fußweganbindung maßgebend.

Der Standort in Broichweiden wird allen Kriterien einer geeigneten Sport- und Kulturflächenentwicklung gerecht, insbesondere:

- Nähe zu wichtigen Nutzer*innenquellen (z. B. umliegende Anwohner*innnen, Schulen)
- gute Erschließungsvoraussetzungen durch Bestandserschließung und Lage (schnelle Fahrradanbindung Richtung Innenstadt bzw. zu den umliegenden Siedlungsgebieten) und Nähe zur Bushaltestelle
- Weiterentwicklung bestehender Nutzungsstrukturen, ressourcenschonende Entwicklung durch Nutzung vorhandener techn. Infrastruktur und Erschließung
- Verträglichkeit der Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung
- Direkter Anschluss an den Marktplatz für eine multifunktionale Nutzung der Hallen auch als Dorfhalle bei Veranstaltungen

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

6.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

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 und eine Wohnbaufläche geändert, die vorgesehene Nutzung entspricht zum Teil der Bestandssituation und ist grundsätzlich mit der umgebenden Wohnbebauung schalltechnisch verträglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der gutachterliche Nachweis geführt, dass die Errichtung der Sport- und Kulturhallen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich ist. Auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind ergänzende Nachweise mit den dann konkreten Bauwerksplanungen zu führen.

6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Die Planung greift die bestehenden sowie umliegenden Nutzungen auf und schafft die Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung im Bereich der heutigen Sportplatzfläche.

Durch die geplanten Sport- und Kulturhallen entsteht eine Baustruktur, die sich deutlich von der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der gemischten Struktur der Hauptstraße unterscheidet. Größer dimensionierte Solitäre mit Sondernutzungen befinden sich jedoch auch heute bereits innerhalb des Plangebietes („kleine Sporthalle“, Handballhalle des HC Weiden) und Seniorenhaus Serafine.

Auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 233 A wird der äußere Rahmen durch die festgesetzte Gebäudehöhe, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Dachform vorgegeben. Hierdurch wird somit ein Mindestmaß einer städtebaulich verträglichen Einfügung der neuen Gebäudekörper in die umliegende Freiraum- und Baustruktur erreicht. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Würselen, die nachfolgend an das Bauleitplanverfahren ein ÖPP-Verfahren (öffentlich-private Partnerschaft zwischen Stadt und nachfolgendem Projektentwickler) durchführen wird. Somit wird auch nachfolgend die Einhaltung der gewünschten städtebaulichen Qualitäten möglich sein. Aufgrund des dringenden Bedarfs an zeitgemäßen Sportstätten für die ortsansässigen Vereine, für den Schulsport und als Raum für Kulturveranstaltungen und der integrierten Lage mit den Vorteilen der Erreichbarkeit und Schonung wertvoller Außenbereichsflächen wird daher an diesem Planungsansatz festgehalten.

Die geplante Wohnbebauung im Norden überplant ein Tennenspielfeld und weicht durch die Planung der Mehrfamilienhäuser vom Bestand ab. Es ist angedacht durch die geplante lockere Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünanteil einen Übergang zur Umgebung zu schaffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll der äußere Rahmen durch Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung begrenzt werden und so eine städtebaulich verträgliche Einbindung gewährleistet werden.

Gemeinsam mit der angedachten Marktplatzaufwertung bietet die hier beschriebene Entwicklungsabsicht somit einen wichtigen Beitrag zur Fortentwicklung und Aufwertung der Ortsmitte von Broichweiden.

6.4 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.

6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Der Großteil des Änderungsbereiches (ca. 2,42 ha) wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Durch die vorgesehene Änderung mit Ausweisung von Wohnbaufläche und eines Sondergebietes werden somit diese heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen überplant. Es werden daher auch Gehölzstrukturen überplant, die insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten als Lebens- und Brutstätte dienen. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) mit Potenzialanalyse für die planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäuse wurde durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Nach Realisierung der Neubebauung werden auch künftig Freiflächen und Gehölzstrukturen erhalten bleiben, so dass auch in Zukunft Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung wird. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Ergebnisse der Potentialanalyse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. auch nachfolgendes Kapitel).

Mit der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Bebauung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche, des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung insbesondere im Bereich des geplanten Sondergebietes Sport und Kultur verbunden, der heute durch einen Naturrasenplatz fast vollkommen unversiegelt sind. Bei Bebauung dieser Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Eine Abmilderung wird zumindest durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen (Dachflächen- und Fassadenbegrünung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Auswirkungen auf die Landschaft werden aufgrund der Lage nicht vorbereitet. Die Biologische Vielfalt wird evtl. aufgrund des Verlustes von Baumstandorten und Gehölz beeinträchtigt, da die Flächennutzungsplanänderung durch die Bauflächen- und Baugebietsausweisung eine bauliche Inanspruchnahme planungsrechtlich vorbereitet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Lärm sind möglich, werden durch entsprechende Maßnahmen auf nachfolgender Ebene jedoch auf ein Mindestmaß reduziert.

Mit der Planung geht die Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Sportplätze und Sporthallen) einher. Die Aufgabe der Sportplätze ist u. a. aufgrund der Immissionssituation (freie Schallausbreitung auf umliegende Wohnareale) seit langem geplant, die Sporthallen sind aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr zeitgemäß und bedarfsgerecht nutzbar. Auswirkungen auf sonstige Kultur- und 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. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist nachfolgend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bietet durch seine Darstellungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Eine ausführliche Beschreibung ist der Begründung Teil B (Umweltbericht) zu entnehmen.

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. Bereits jetzt ist aber erkennbar, dass durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes (Ökokonto der Stadt Würselen) der Eingriff vollständig ausgleichbar ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster eine Artenschutzprüfung der Stufe I[5] durchgeführt. Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten:

Im Betrachtungsraum ist mit Vorkommen von mehreren Fledermausarten (u. a. Zwergfledermaus) zu rechnen. Der Gebäudebestand im Plangebiet bietet Quartiermöglichkeiten für Wochenstuben und Einzelindividuen gebäudebewohnender Arten. Weiterhin ist im Betrachtungsraum mit zumindest einzelnen Bäumen mit Höhlen und Spalten zu rechnen, die von verschiedenen Fledermausarten als Quartiere genutzt werden könnten. Der Betrachtungsraum dürfte weiterhin als Nahrungshabitat für Fledermausarten fungieren. Lineare Strukturen, z.B. Gehölzzüge, könnten als Leitstrukturen für Nahrungs- und Transferflüge genutzt werden. Bei Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Baumfällungen ist mit Tötungsrisiken für Individuen und Quartierverlusten zu rechnen, die Tötungs- und Schädigungstatbestände auslösen können. Weitere Beeinträchtigungen könnten durch Inanspruchnahme von bzw. Störwirkungen auf innerörtliche Freiflächen und Gehölze als Nahrungshabitate und Leitstrukturen eintreten. Für Fledermäuse ist daher von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Konflikten auszugehen.

Im Plangebiet und der Umgebung könnten die planungsrelevanten Vogelarten Star und Turmfalke als Brutvögel vorkommen. Das geplante Vorhaben könnte zu Verlusten bzw. Funktionsverlusten von Brutlebensräumen dieser Arten und einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen. Mehlschwalbe, Habicht, Mäusebussard und Sperber werden als potenzielle Brutvögel in der Umgebung des Plangebietes und mögliche Nahrungsgäste im Plangebiet betrachtet, für die keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen

[5] B-Plan Nr. 233 „Broichweiden - Mitte“ und 16. FNP-Änderung Stadt Würselen, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I, Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Januar 2025

Verbotstatbeständen zu prognostizieren ist, da Beeinträchtigungen keine essenziellen Teilhabitate betreffen würden.

Zusammenfassend ist von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten für Fledermäuse und die planungsrelevanten Vogelarten Star und Turmfalke auszugehen, die in einer ASP der Stufe II weiter zu untersuchen sind. Die Erstellung der Stufe II erfolgt für den Teilbereich B. Aufgrund der vorgezogenen Realisierung der Planung im Teilbereich A wurde hier ergänzend eine Potenzialanalyse mit Maßnahmenkonzept für Star, Turmfalke und Fledermäuse durchgeführt und das Ergebnis in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen für dieses Vorhaben kann durch Vermeidungsmaßnahmen und vorsorgliche CEF-Maßnahmen somit vermieden werden.

6.6 Verkehr / Mobilität

Im Planverfahren wurde von BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH Aachen ein Verkehrsgutachten für das geplante Sportzentrum in Kombination mit einer neuen Ortsmitte in Würselen-Broichweiden durchgeführt und die Ergebnisse zur Ermittlung der Lärmimmissionen aber auch zu Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen im Plangebiet in die Planung eingestellt.[6] Dabei wurde nach Berücksichtigung der Bestandssituation (u. a. Verkehrszählung, Bewertung der Verkehrsqualität in der Spitzenstunde) der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Planfall anhand der angedachten Nutzungen ermittelt und das prognostizierte Verkehrsaufkommen auf die umliegenden Straßenräume umgelegt. Berücksichtigt wurden dabei nicht nur die angedachten Entwicklungen innerhalb des Plangebietes Teilbereich A, sondern als mit Blick auf die künftigen Entwicklungen auch die verkehrlichen Auswirkungen des Teilbereiches B (geplante Mehrfamilienhausbebauung). Im Ergebnis ist aus verkehrlicher Sicht festzuhalten: Die neuen Sporthallen, die neue Dorfhalle und der multifunktionale (Park-)Platz führen an einem normalen Werktag (Mo.-Fr.) durch die additiven Nutzungsmöglichkeiten im Trainingsbetrieb nur in geringem bzw. sehr „überschaubarem Maße“ zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Bestand. Die größeren Mehrverkehre durch zusätzliche Veranstaltungen oder ein größeres Besucheraufkommen bei Sportereignissen sind primär an Wochenenden zu erwarten.

Werktags (Mo.-Fr.) ist daher nur eine geringe pauschale Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre anzusetzen z. B. aufgrund einer zeitlich parallelen Nutzung beider Sporthallen. Im Gegensatz dazu wird der zusätzliche Kfz-Verkehr an den Wochenenden durch „mehr Zuschauer“ der bisherigen Sportereignisse sowie „neue Zuschauer“ von neuen Veranstaltungen/Ereignissen berechnet.

Zur Berechnung bzw. Abschätzung der neuen veranstaltungsbedingten Kfz-Verkehre wurden den Angaben der Weidener Vereine verwendet. Da es sich dabei jedoch primär um Einschätzungen zu der Art, Häufigkeit und dem täglichen Besucheraufkommen handelt, müssen daraus Kfz-Verkehre für einen repräsentativen Veranstaltungstag (Sa. und/oder So.) abgeleitet und auf das benachbarte Straßennetz umgelegt werden. Dabei wurden auch die

[6] Vgl. Verkehrsgutachten zur Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation durch das geplante Sportzentrum in Kombination mit den Planungen für eine neue Ortsmitte Würselen-Broichweiden, BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH Aachen, Januar 2025

Erschließungsstraßen im benachbarten Umfeld berücksichtigt. So müssen z. B. insbesondere dann auch Stellplätze in den angrenzenden Straßenräumen genutzt werden, wenn der Multifunktionsplatz für Veranstaltungen benötigt bzw. belegt wird und die Stellplätze dort temporär entfallen müssen.

Im Ergebnis werden für das Wohngebiet 220 zusätzliche KFZ-Fahrten/(Werk-)Tag prognostiziert, für das Sport- und Kulturzentrum 60 Kfz-Fahrten und für das MU-Gebiet 360 Kfz-Fahrten / Werk-Tag. Als Worst-Case-Betrachtung wurde die Umlegung des Verkehrs der Sport- und Kulturhallen als auch des geplanten MU-Gebietes auf das Helleter Feldchen und von dort die Verteilung auf die umliegenden Straßenabschnitte berücksichtigt. Allerdings ist für den Bereich des MU-Gebietes auch eine Erschließung über die Hauptstraße denkbar und mit den zuständigen Behörden zu abzustimmen. Eine Regelung diesbezüglich wird auf BP-Ebene nicht für sinnvoll erachtet und ist planungsrechtlich nicht möglich.

Aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Neuverkehre können durch das umliegende Straßennetz aufgenommen und verträglich abgewickelt werden.

6.7 Boden / Baugrund

Altlasten

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs eine Altlastenverdachtsfläche. Es wird vermutet, dass ein 20.000 l-Heizöltank stillgelegt und verfüllt, aber nicht ausgebaut wurde. Bei den Feld- und Laboruntersuchungen wurden keine derartigen Schadstoffbelastungen festgestellt. Für die Bauausführung ist für eine ggf. erforderliche Altlastenuntersuchung bzw. – bewertung eine fachgutachterliche Begleitung einzuplanen.

Kampfmittelbeseitigung

Laut der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im August 2023 sind im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen vorzufinden. Es besteht der Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen aus dem zweiten Weltkrieg (Schutzlöcher). Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren eine Überprüfung der zu bebauenden Flächen dringend empfohlen.[7] Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung aufgeführt.

Erdbebengefährdung

Gem. o. a. Gutachten befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 (Intensitätsintervall 7,5 bis < 8,0), Untergrundklasse R, Baugrundklasse B. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung a_g beträgt in dieser Erdbebenzone 0,8 m/s².

[7] Luftbildauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Düsseldorf, August 2023

6.8 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Eine ordnungsgemäße Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist aus dem Bestandsnetz nach heutigen Erkenntnissen möglich. Im geplanten nördlichen Wohngebiet ist gem. der Stellungnahme der enwor vom 08.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern ist. Für den südlichen Bereich wurde inzwischen im Bereich zwischen kleiner Sporthalle und Bebauung Helleter Feldchen 44 eine neue Trafostation errichtet.

Entwässerung

Begleitend zum BP-Verfahren wurde ein Entwässerungskonzept[8] für den Teilbereich A des Bebauungsplan Nr. 233 erstellt, in dem die Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwässerung untersucht wurden. Das Entwässerungskonzept ist als Anlage beigefügt, die wesentlichen Ergebnisse nachfolgend verkürzt dargestellt:

Die geplante Schmutzwasserentsorgung der Privatflächen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Gemäß § 55 WHG bzw. § 44 LWG NW sind die anfallenden Oberflächenwässer der versiegelten Flächen vor Ort zu versickern, verrieseln oder unmittelbar in ein Gewässer einzuleiten.

Im vorliegenden Fall sieht das Konzept bezüglich des Regenwassers für das Sondergebiet einen Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz vor, da eine gezielte Versickerung mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und technischen Aufwand verbunden ist. Zudem ist von beengten Platzverhältnissen auszugehen, da das Plangebiet großflächig bebaut bzw. mit Verkehrsflächen beplant werden soll. Es befindet sich zudem kein Gewässer in unmittelbarer Nähe, der Broicher Bach entspringt erst nordöstlich in der Ortschaft Linden-Neusen.

Durch den Flächenanstieg verschlechtert sich die hydraulische Leistungsfähigkeit (Nachweis der Überstauhäufigkeit nach DWA-A 118) des öffentlichen Kanalnetzes der Stadt Würselen. Daher muss das Niederschlagswasser des SO-Gebietes zurückgehalten werden. Die Rückhaltung kann beispielsweise als Regenwasserrückhaltekanal, -becken oder als abgedichtete Rigolenfüllkörper aus Kunststoff ausgeführt werden.

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung soll über eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken gelöst werden. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 233 B „Wohnpark Broichweiden-Mitte“ zu prüfen.

[8] Bebauungsplan Nr. 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“, Erläuterungsbericht – Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Februar 2025

6.9 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 seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre, wo Wasserstände in Teilbereichen des Plangebietes von 50 -100 cm zu erwarten sind) sowie – wie in Abb. 7: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h dargelegt – Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen (90 mm / h).

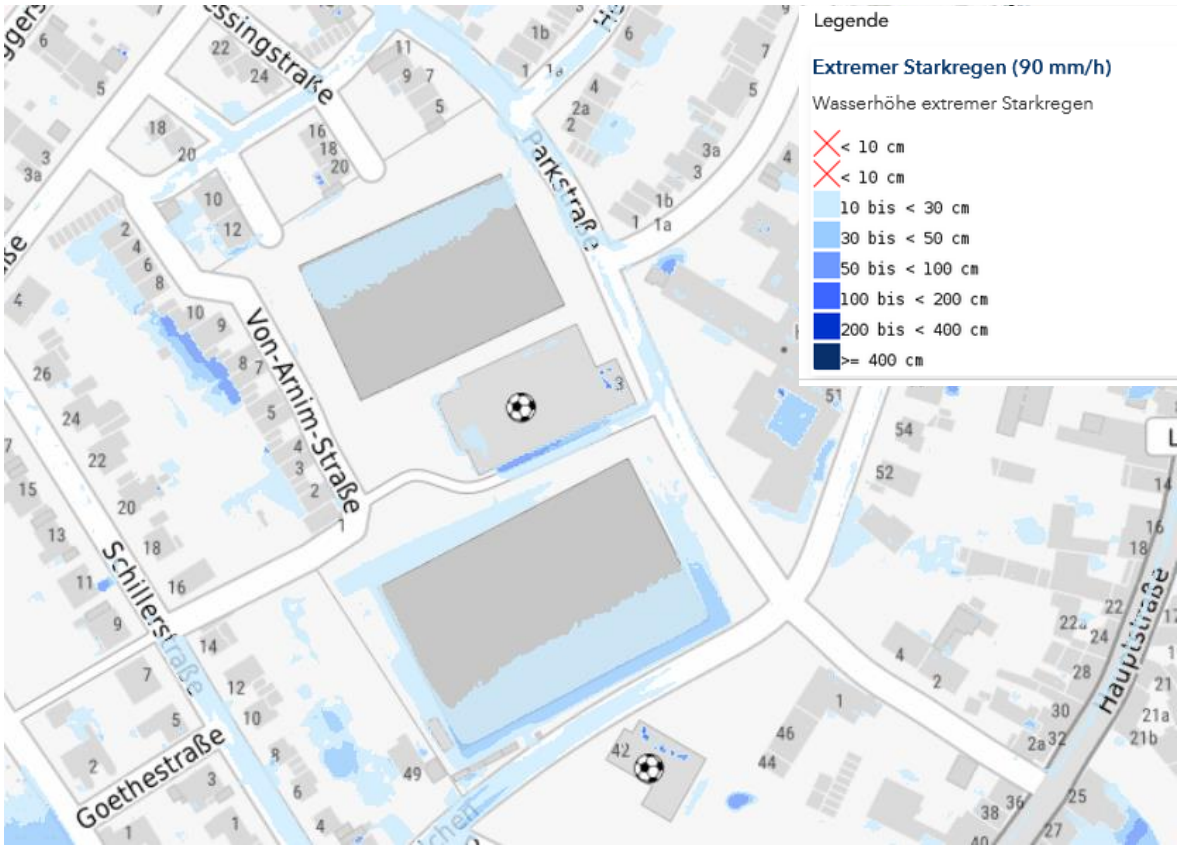


Abb. 7: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h

6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den 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 Umnutzung einer innerstädtischen Freifläche werden bereits erschlossene innerstädtische Areale genutzt und durch das Nebeneinander von Wohnen und gut erreichbaren Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung.

7. Flächenbilanz

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen wird das Plangebiet zum Großteil als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 16. Änderung wird die ca. 2,65 ha große Fläche zukünftig als Gemischte Baufläche, als Sondergebiet für Sport und Kultur sowie als Wohnbaufläche ausgewiesen.

	Wirksamer FNP	**Geänderte Fassung**
Änderungsbereich gesamt	**2,65 ha**	**2,65 ha**
Wohnbaufläche	0,11 ha	1,31 ha
Sondergebiet	---	1,22 ha
Gemischte Baufläche	0,12 ha*	0,12 ha
Grünfläche (Sportanlagen)	2,42 ha	---

*) mit überlagernder Symboldarstellung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Würselen und Aachen, im Februar 2025

Anlagen:

(1) B-Plan Nr. 233 „Broichweiden-Mitte“ und 16. FNP-Änderung Stadt Würselen, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I, Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Januar 2025