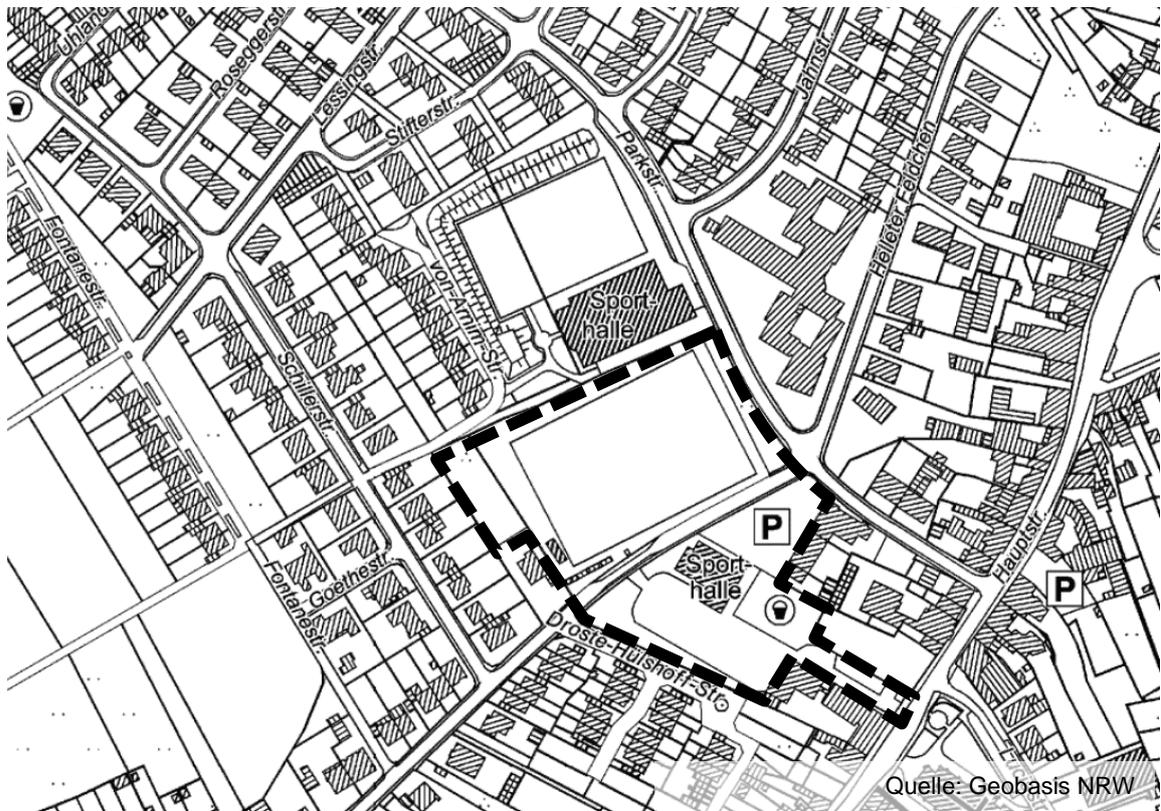




STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“ Begründung zum Entwurf Teil I



24.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens	5
1.3	Wesentliche Änderungen des Plankonzeptes nach der frühzeitigen Beteiligung	5
1.4	Fachgutachten	6
1.5	Umweltbericht	6
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Bestand	7
2.3	Umgebung	8
3.	Bauleitplanung und übergeordnete Planung	9
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	9
3.2	Landes- und Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Landschaftsplan LP	10
3.5	Bestehendes Planungsrecht	10
3.6	Baumschutzsatzung	12
3.7	Sonstige Planwerke	12
4.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	13
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
5.4	Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	20
5.5	Verkehrsflächen	21
5.6	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	21
5.7	Lärmschutzmaßnahmen	22
5.8	Gestalterische Festsetzungen	22
6.	Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen	23
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	23
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	25
6.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Belange von Sport und Freizeit	25
6.4	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	25
6.5	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	26
6.6	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	26
6.7	Boden / Altlasten	29
6.8	Belange der Wirtschaft	30
6.9	Verkehr / Mobilität	31
6.10	Ver- und Entsorgung	32
6.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	34
6.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	35
6.13	Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	36
6.14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	36
7.	Flächenbilanz	36
	Umweltbericht	Teil II

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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.

Insbesondere die Vereinsgemeinschaft Broichweiden hat immer wieder deutlich darauf hingewiesen, dass eine zügige Realisierung des Sporthallenkomplexes zeitnah ermöglicht werden müsse, da zum einen die kleine Sporthalle schon seit einiger Zeit nicht mehr genutzt werden kann und zum anderen die große Halle dem Raumbedarf der Vereine und Schulen in keiner Weise mehr gerecht wird. Derzeitiges vordringliches Ziel ist daher die Schaffung von Baurecht für den geplanten Sport- und Kulturkomplex, um den Vereinen die dringend benötigten neuen zeitgemäßen Sportstätten zu ermöglichen. Somit wird nunmehr das Ziel verfolgt Planungsrecht in zwei Teilabschnitten zu erlangen (siehe Abb. 1). Aufgrund des dringenden Bedarfs an zeitgemäßen Sportstätten ist vorrangig Planungsrecht für den Teilbereich A (rund 2,1 ha) zu schaffen, während der Teilbereich B (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 Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung (16. Änderung des Flächennutzungsplanes, vgl. auch Kap. 3.3) erstreckt sich in etwa über den Gesamtbereich mit Ausnahme der gemischten Flächen entlang der Hauptstraße, da hier keine Änderung der Darstellung erforderlich ist.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung für den Bereich BP 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“ ist daher die Schaffung der Voraussetzung für den Bau der notwendigen Sportanlagen sowie die Sicherung und Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte mit ergänzenden Ortsmittenfunktionen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan 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.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 233 Teil A und Teil B auf Luftbild (Quelle: Geobasis NRW 2024)

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens

Die rechtliche Grundlage des Verfahrens bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394). Die verwendeten Rechtsgrundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 2 BauGB aufgestellt werden.

Am 30.03.2022 erfolgte hierzu der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB sowie der Beschluss der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität.

Die frühzeitige Beteiligung fand statt im Frühjahr / Sommer 2022 auf Basis des Städtebaulichen Entwurfes des Büros Lange (vgl. auch Kap. 4). Am 06.04.2022 wurde ein Workshop zur Bürger*innenbeteiligung im Rathaus Würselen veranstaltet.

Am 23.08.2022 wurde im Fachausschuss die Abwägung der Stellungnahmen und die Anpassung des Städtebaulichen Konzeptes (siehe auch Kap. 4) beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte auch der Beschluss zur Gliederung des Gesamtbereiches in 3 Teilbereiche.

Am 04.06.2024 wurde im Fachausschuss die Gliederung des Bebauungsplans in nur noch zwei Teilabschnitte 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.

1.3 Wesentliche Änderungen des Plankonzeptes nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung weiter konkretisiert und Fachgutachten erstellt. Neben der Teilung des Gesamtgebietes in die Bereiche A und B sind insbesondere folgende wesentliche Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen:

- Die Stellung der Sport- und Kulturhallen und die Anordnung der Platzfläche wurde hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen in verschiedenen Konstellationen geprüft (vgl. insbesondere Kap. 4). Von einer Ausrichtung der Platzfläche in Richtung Seniorenhaus Serafine und somit Verschwenk des Helleter Feldchens wurde abgesehen.
- Die durch den Sport- und Kulturkomplex ausgelösten Stellplatzbedarfe werden nur zu einem sehr untergeordneten Teil im Plangebiet selbst untergebracht (vgl. insbesondere Kap. 4), auf den Bau einer größeren Tiefgarage oder Parkhaus soll verzichtet werden.
- Nach erfolgter Vermessung der Gehölzstrukturen und Topographie wurde die geplante Bebauung zugunsten des Erhalts der randlichen Grünstrukturen verschoben bzw. verkleinert. Somit wird z. B. der Erhalt der Bäume Parkstraße und der randlichen Baumstrukturen am Marktplatz ermöglicht.
- Um eine ausreichende Platzfläche weiterhin vorhalten zu können, wurde die Platzrandbebauung weiter reduziert.

- Der Geltungsbereich wurde um den nördlichen Teil des Flurstücks 137 erweitert, um flexibel auf planerische Anforderung reagieren zu können. Die hier bestehenden Grünstrukturen bleiben als Puffer zwischen Wohnbebauung und geplantem Sport- und Kulturkomplex erhalten.
- Die Ergebnisse der erstellten Fachgutachten zu den Belangen Verkehr, Immissionsschutz, Boden und Hydrogeologie, Entwässerung, Landschaftsökologie und Artenschutz wurden berücksichtigt bzw. in die Planung eingestellt.

1.4 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen liegen vor und sind in der Planfassung berücksichtigt:

Verkehr	Stadt- und Verkehrsplanungsbüro BSV, Aachen
Immissionsschutz	Ingenieurbüro Stoffers Akustik, Pulheim
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

1.5 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 des Bebauungsplanes Nr. 233 befindet sich in der Ortsmitte von Broichweiden, westlich der Hauptstraße (L 136) im Bereich der heutigen Sportanlagen an der Parkstraße und Helleter Feldchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“ umfasst komplett das Flurstück 661 und teilweise die Flurstücke 497, 509 (Straßenparzelle Helleter Feldchen) aus Flur 055 sowie teilweise das Flurstück 137 aus Flur 054 aus der Gemarkung Würselen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nordöstlich und südwestlich der Sporthalle ist der Marktplatz als Parkplatz genutzt (nordöstlich ca. 40 Parkplätze, südwestlich ca. 70 Parkplätze). Eine größere, etwas in die Jahre gekommene Freifläche besteht zwischen Sporthalle und Droste-Hülshoff-Straße (außerhalb des Plangebietes). Hier einschließlich der südwestlichen Parkplatzfläche finden auch die jährlichen Jungenspiele statt. Bogenförmig zum Helleter Feldchen wird der Höhenunterschied durch ein Pflasterpodest aufgefangen, welches den Platz räumlich fasst. Die kleinere Platzfläche nördlich der „kleinen“ Sporthalle wird vollkommen als Parkplatzfläche genutzt. Hierüber erfolgt auch die Erschließung der Gebäude Helleter Feldchen 44 und 46 (dreigeschossige Platzrandbebauung mit Satteldach, außerhalb des Plangebietes).

Östlich der „kleinen“ Sporthalle ist eine Skaterbahn / Schnecke als Vertiefung in den Boden ausgebildet.

Die Verbindung zwischen Platzfläche und Hauptstraße und somit dem Zentrum von Broichweiden um die Kirche St. Luca wird durch eine Spielstraße ebenfalls gesäumt mit Laubbäumen gebildet. Dieser Bereich ist durch zwei- bis dreigeschossige Randbebauung gefasst, auf der nördlichen Seite durch den Sparkassenneubau (ebenfalls dreigeschossig) mit Tiefgarageneinfahrt. Eine Durchfahrtmöglichkeit zwischen Hauptstraße und Helleter Feldchen über den Marktplatz besteht nicht.

Der Marktplatz ist stark durch alten Baumbestand geprägt, insbesondere in den Randbereichen zur Droste-Hülshoff-Straße und Helleter Feldchen, aber auch um die Sporthalle und entlang des Verbindungsweges zur Hauptstraße.

Insgesamt liegt das Gelände bei ca. 186 m ü NHN im Bereich des Sportplatzes und ca. 188 m ü NHN im Bereich des Marktplatzes.

Die Straßen im Plangebiet sind als Wohnsammelstraßen überwiegend im Gegenrichtungsverkehr ausgebildet, im Bereich zwischen Naturrasenplatz und Marktplatz sind geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Ausbau des Helleter Feldchens berücksichtigt. Die Parkstraße ist im südlichen Abschnitt als Einbahnstraße ausgebildet, eine Durchfahrt vom Plangebiet in Richtung Hauptstraße ist nur für Fahrräder möglich.

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 Westen um die 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. Im Norden grenzen im Bereich des Geltungsbereiches BP 233 Teil B die bestehende Handballhalle des HC Weiden (eingeschossiger Sporthallenbau) und der daran anschließende Ascheplatz an. Zwischen Plangebiet BP 233 Teil A und der Handballhalle verläuft ein nicht asphaltierter Fußweg. Dieser verbindet die Parkstraße mit der von-Arnim-Straße / Schillerstraße. Der Weg wird nördlich durch dichte Baumpflanzungen und zum Naturrasenplatz durch Hecken und einen Zaun begrenzt (beides innerhalb des Plangebietes BP 233 A).

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.

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 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. 6.11).

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).

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

3.3 Flächennutzungsplan

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 Teilbereich A zu einem großen Teil Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und außerdem teilweise Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die aktuelle Planungskonzeption ist im Parallelverfahren vorgesehen (16. Änderung des Flächennutzungsplanes).



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

3.4 Landschaftsplan LP

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

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 233 Teil A grenzt im Norden an den Bebauungsplans Nr. 164 „Schillerstraße“ der Stadt Würselen, der im Jahr 1994 in Kraft trat. Im Süd-Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan 162a „Flachs-Gelände“, der 1999 Rechtskraft erlangte.

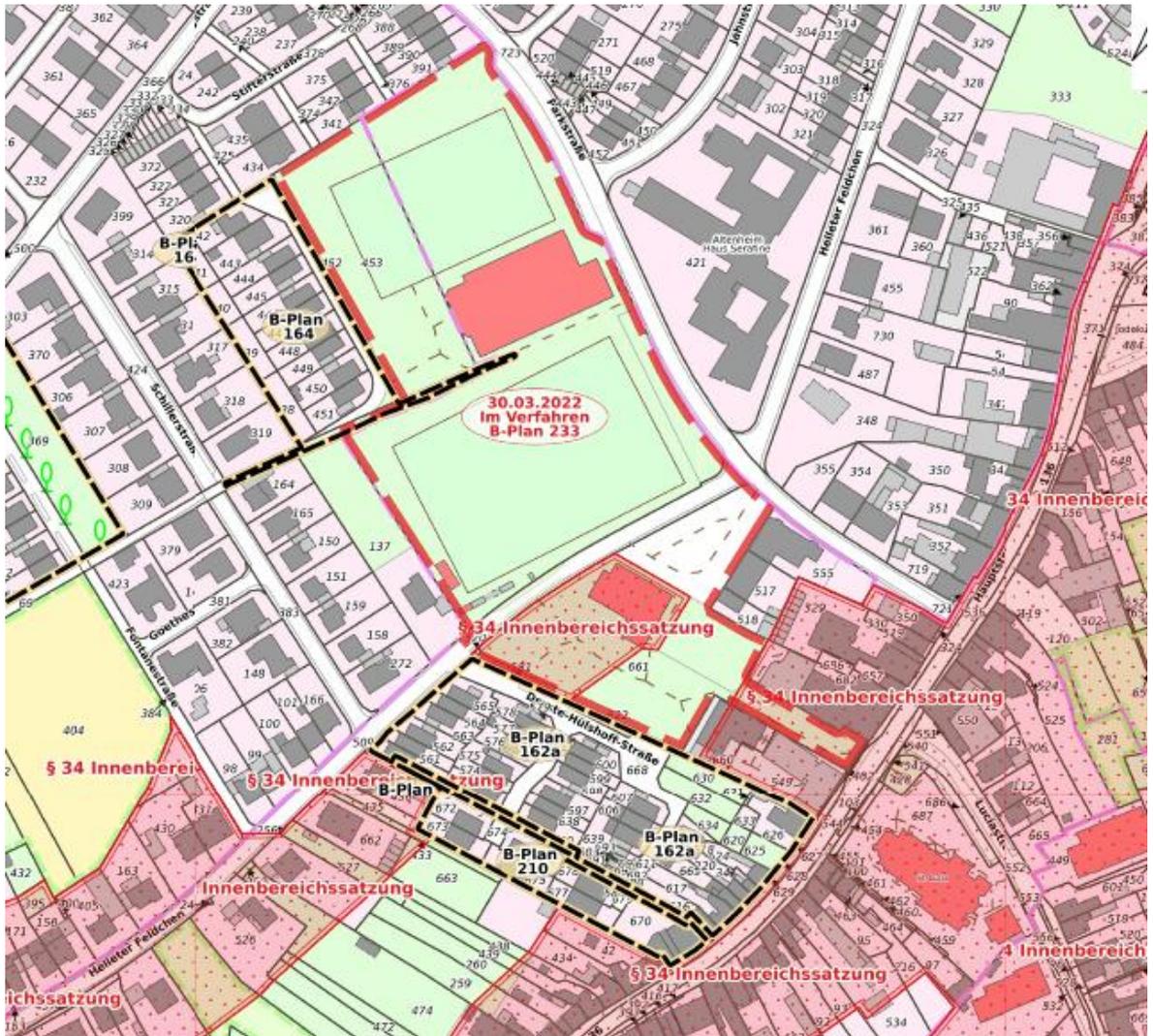


Abb. 6: Auszug aus dem Geoportal der StädteRegion Aachen mit Abgrenzung der Innenbereichssatzung und der angrenzenden Bebauungspläne; erstellt am 07.01.2025

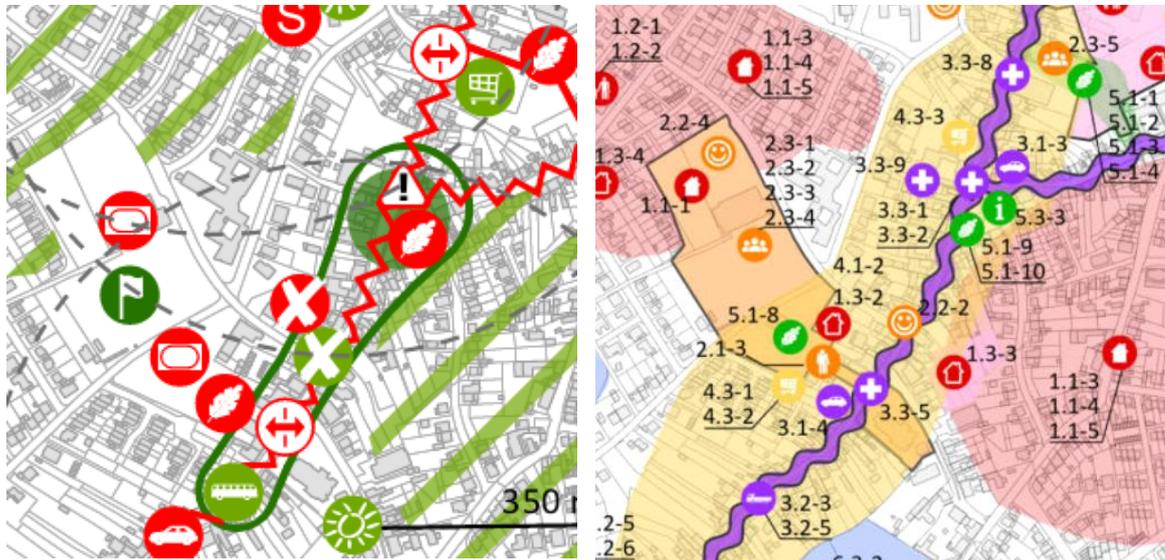
3.6 Baumschutzsatzung

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

3.7 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 Zelle der Jungenspiele

Abb. 7: 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 Würselen⁴ 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. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Lage im Ortsmittengefüge sowie die an diesen Raum zu stellenden unterschiedlichen Ansprüche haben einen mehrjährigen Planungsprozess ausgelöst, der gleichsam den Abwägungsprozess der zu berücksichtigen Planungsbelange dokumentiert und im Ergebnis in einen Planungskompromiss führt, der einerseits den unterschiedlichen Ansprüchen der Nutzergruppen – Anwohnerschaft, Vereine und Broichweidener Ortsgemeinschaft – gerecht wird, andererseits aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

⁴ Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen, Adaption Energiesysteme Aachen, August 2010

Planungsprozess

Im September 2021 hat die Stadt Würselen die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Form eines Stegreifentwurfs für diesen bedeutsamen Lupenraum veranlasst. Im Januar 2022 wurde der Entwurf des Büros C, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR als Siegerentwurf bekanntgegeben. Der Wettbewerbsentwurf sieht im Norden des Plangebiets den Neubau der Zwei- bzw. Dreifachsporthallen sowie der Kulturhalle und eine Neukonzeption des Marktplatzes mit Öffnung zur Parkstraße vor. Zur Raumfassung und Ergänzung der Ortsmittenfunktion ist eine Bebauung im Bereich der heutigen Marktplatzfläche vorgesehen. Der ruhende Verkehr wurde überwiegend im Bereich des neuen Marktplatzes nachgewiesen. Vom Marktplatz aus gelangt man über die bestehende fußläufige Verbindung zur Hauptstraße. Angrenzend an die neue Bebauung und die Fußwegverbindung soll ein weiterer kleiner Platz mit einem Wasserspiel entstehen. Zur weiteren Unterbringung von Parkplätzen sieht der Entwurf eine Tiefgarage vor, welche über das Helleter Feldchen erschlossen wird.

Eingaben aus der Öffentlichkeit, aber auch die Thematik Unterbringung ruhender Verkehr und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen führten zur Anpassung des Wettbewerbsentwurf im August 2022. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgte in dieser Variante in einem viergeschossiges Parkhaus, welches südlich an die dreifach Sporthalle angrenzt. Zudem wurde die kleinere Sporthalle nach Osten verschoben und die Kulturhalle mittig zwischen den beiden Sporthallen angeordnet.

Insbesondere immissionsschutzrechtliche Fragestellungen, die Berücksichtigung der Bestandsvegetation und die Auseinandersetzung mit den Ansprüchen des Marktplatzes führten zur geänderten Konzeption, die nachfolgend ausführlich beschrieben wird.



Abb. 8: Wettbewerbsentwurf, Januar 2022
(Quelle: LANGE GbR)



Abb. 9: städt. Konzept nach erste Änderung, 2022 (Quelle: LANGE GbR)



Abb. 10: Bebauungsplanentwurf 2025

Plankonzept 2025

Das Ergebnis einer ersten gutachterlichen Aussage hinsichtlich der zu berücksichtigenden Immissionsvorgaben (Sport- und Freizeitlärm) führte zu der Zielvorgabe, die künftigen Sporthallen in der Art anzuordnen, dass die empfindlichste Nutzung im Umfeld der Planung – das Seniorenhaus Serafine – bestmöglich durch die massive Gebäudestellungen vor möglichen Lärmbeeinträchtigungen geschützt ist. Gleichzeitig ist auch die Sicherstellung der Wohnruhe in den angrenzenden (bestehenden und geplanten) Wohngebieten zu gewährleisten.



Abb. 11: Platzstudie der unterschiedlichen städtebaulichen Entwürfe

Neben der Lärmthematik ist eine weitere wichtige Zielvorgabe für den Planungsraum, den ortsbildprägenden Baumbestand weitestgehend zu erhalten⁵. Um dennoch ausreichend „Platzfläche“ zu bieten und die Bestandsvegetation auch im Bereich der südlichen Marktplatzfläche zu erhalten, erfolgt die Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Platzrandbebauung in den Lange-Entwürfen. Somit wird gewährleistet, dass ausreichend Fläche für eine attraktive Platzgestaltung zur Verfügung steht und gleichsam eine die Ortsmittefunktion ergänzende Randbebauung zur Belebung der „Neuen Mitte“ beiträgt.

⁵ Auch im Konzept Lange war es Ziel, die Gehölze zu erhalten. Allerdings war zum Zeitpunkt der Konzepterstellung die vermessungstechnische Erfassung der Gehölze noch nicht abgeschlossen, die Baumstandorte konnten daher nur gem. Luftbilddauswertung berücksichtigt werden

Erschließungskonzept und Raumkonzeption Marktplatz



Abb. 12: Zonierung Platzflächen auf Grundlage erster Konzeptentwürfe zur Platzgestaltung

Die Straße Helleter Feldchen wird als wichtige Verbindungsfunktion und innerörtliche Radwegtrasse in ihrem heutigen Verlauf erhalten (Gesamtbreite ca. 8,05 bis 7,9 m). Geplant ist diese in Gestaltung und Ausstattung in die Marktplatzgestaltung zu integrieren, so dass optisch eine Einheit gebildet wird. Eine durchgängige Fahrerschließung zwischen Hauptstraße und Helleter Feldchen über den Platzbereich ist nicht möglich und soll mit baulichen Maßnahmen verhindert werden. Die Erreichbarkeit der geplanten Platzrandbebauung und der auf dem Platz unterzubringenden Parkplätze

erfolgt über das Helleter Feldchen. Auf nachfolgender Ebene ist darauf zu achten, dass nachhaltige Mobilitätsmaßnahmen wie z. B. Angebot von Car-Sharing, E-Ladesäulen sowie Abstellanlagen für Fahrräder und Pedelecs, Lastenräder und Fahrradanhänger berücksichtigt werden.

Aufgrund des Bedarfs wird nach wie vor ein Teil des Marktplatzes als Parkplatzfläche nutzbar sein. Erste Konzeptideen sehen hierzu Parkplätze auf dem Sporthallenareal (geplantes SO-Gebiet), im nordöstlichen Bereich des Marktplatzes sowie am südwestlichen Rand des Platzes vor.

Die Unterbringung des durch den Sport- und Kulturkomplex ausgelösten Bedarfs an Stellplätzen erfolgt nach dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcensparenden Konzeption mit kombinierter Flächennutzung. Dabei wird derzeit von einem Bedarf für die künftigen Sport-/Kulturnutzungen von ca. 138 Stellplätzen ausgegangen⁶, wovon ca. 47 für die alltäglichen Aktivitäten (Trainingsbetrieb, Nutzung der Dorfhalle) erforderlich sind. Folglich werden innerhalb des Sondergebietes ca. 50 Stellplätze unterzubringen sein. Die sonstigen erforderlichen Stellplätze für Sportgroßveranstaltungen, Ligaspiele etc. werden außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Angedacht ist z. B. die Entwicklung einer Rasenschotterfläche im Bereich des Grünen Wegs⁷. Parallel wird derzeit eine Parkraumkonzept für den Bereich Ortsmitte erstellt, das unter Berücksichtigung der heutigen Belegung der Parkplätze den Bedarf ermittelt. Dabei soll die Parkstraße, der heutige Marktplatz sowie die Hauptstraße bis hin zum Platz Eschweilerstraße betrachtet werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der geplanten Platzrandbebauung (MU-Gebiet) soll über eine Tiefgarage erfolgen.

⁶ Vorab-Stellplatzermittlung, Amt 65, Stadt Würselen gem. Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Stadt Würselen, März 2022

⁷ In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 236 „Parkplatz Grüner Weg“

Bebauungsstruktur und geplante Nutzungen

Entsprechend der Notwendigkeit von neuen Sport- und Kulturstätten sind zwei Sporthallen (Wettkampfhalle und Trainingssporthalle, Kapazität: 800 bzw. 100 Zuschauer) sowie eine Kulturhalle („Dorfhalle“, Kapazität: max. 230 Sitzplätze, 300-400 Stehplätze) geplant. Die Anordnung der Gebäude wird auf Bebauungsplanebene nicht vorgegeben. Im beschriebenen städtebaulichen Konzept ist jedoch angedacht, dass Wettkampfhalle und Trainingssporthalle den äußeren Rahmen bilden und die Dorfhalle als verbindendes Element dient und gleichsam den Raum bildet für eine kleinere Platzfläche, die bei Veranstaltungen als Aufstell- und Publikumsfläche dient. Auf dem Dach der Sporthallen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen vorzusehen.

Die Platzrandbebauung im Süden des Plangebietes ist als dreigeschossiges Gebäude geplant. Im Erdgeschoss sind Nutzungen vorgesehen, die zur Belegung der Platzfläche beitragen sollen (z. B. Läden, Dienstleistungen und Gastronomie sowie soziale und kulturelle Einrichtungen). Der Abstand dieses geplanten Gebäudes zur angrenzenden Bestandsbebauung (Hauptstraße 50) beträgt ca. 18,0 m, so dass zwar im Vergleich zur heutigen Situation eine geänderte Belichtung entsteht, die allerdings gleichsam noch verträglich ist.

Grünstrukturen und Freiraumgestaltung

Die Vorfläche der künftigen Sport- und Kulturhallen, aber auch das Helleter Feldchen und der Marktplatz bilden künftig eine städtebauliche Einheit, die einer ganzheitlichen Gestaltung durch Materialwahl und Begrünungselementen unterliegt. Ziel ist die Schaffung eines einladenden und zeitgemäßen Gesamtbildes mit neuen Erlebnisräumen und hoher Aufenthaltsqualität.

Wesentliches Entwurfselement ist dabei der behutsame Umgang mit Bestandsbäumen und Hecken, Ergänzung durch Neupflanzungen und Beete mit einheimischen Stauden, Blumen und Kräutern. Bei Konzeption und Materialwahl ist das Prinzip der Schwammstadt zu berücksichtigen und möglichst hohe Anteile an wasserdurchlässigen Materialien einzuplanen. Gestaltungselemente sind so zu platzieren, dass der „Erlebnisraum“ Marktplatz von der Hauptstraße aus wahrnehmbar ist. Attraktive Sitzgelegenheiten im Schatten und in der Sonne und ein Wasserspiel ergänzen das Angebot und schaffen Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. Um das Entwässerungssystem zu entlasten und das Grundwasser zu schützen sind im Plangebiet dezentrale Kleinspeicher (z. B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers insbesondere für die Bewässerung der Freianlagen zu errichten. Es ist angedacht, das Veranstaltungszelt während der Traditionsveranstaltungen Jungenspiele und Karneval zwischen den Sporthallen und der Kulturhalle zu platzieren, um Synergien (z. B. Toilettennutzung) zu nutzen und den bestmöglichen Schallschutz für die umliegenden Wohngebiete zu gewährleisten.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die zuvor beschriebenen Entwurfparameter bieten die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sowie den zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen wird ein Großteil des Planungsgebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Kultur“ festgesetzt.

Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird die Zulässigkeit innerhalb der Fläche für Sport und Kultur weiter definiert: Zulässig sind u. a. Sporthallen (Wettkampf- und Trainingshalle) sowie Kultur- und Veranstaltungshalle („Dorfhalle“) einschließlich der für die Nutzung erforderlichen Umkleide- und Nebenräumen, Sanitäranlagen. Da selbstverständlich auch ein Schank- und Gastronomiebereich zur Kultur- und Veranstaltungshalle gehört, sind diese Nutzungen zur Klarstellung ebenfalls im Nutzungskatalog aufgeführt. Ebenso sind die der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Büro- und Aufenthaltsräume zulässig sowie Räume für soziale und kulturelle Zwecke. Dies ermöglicht auch langfristig eine gewisse Flexibilität im Sinne der angedachten Vereinsnutzung im Plangebiet.

Ergänzend sind Pkw- und Fahrradstellplätze, Fuß- und Wege und die für die Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §12 und 14 BauNVO zulässig.

Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO und orientiert sich angesichts der Lage an der beabsichtigten Entwicklung im Plangebiet und der heutigen Prägung der unmittelbaren Umgebung.

Im MU-Gebiet soll eine Mischung von Wohnen / Gewerbe aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen stattfinden, z. B. Räume für Kulturverein, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke.

Es ist beabsichtigt, alle gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen, damit hier eine, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung verankert wird.

Die im MU-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese mit der beabsichtigten Attraktivitätssteigerung im Bereich des Markplatzes nicht vereinbar sind.

Insbesondere Tankstellen sollten aufgrund der Verkehrsfrequentierung eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsaufkommens unerwünscht.

Zu Vergnügungsstätten zählen unter anderem Spielhallen, Wettbüros, Discos und Nachtlokale aller Art. Ihr Ausschluss wird mit dem übergeordneten Ziel begründet, eine attraktive und belebte Ortsmitte zu erhalten und auszubauen. Eine hohe Aufenthaltsqualität für die breite Öffentlichkeit soll um den Marktplatz herum gewährleistet werden. Vergnügungsstätten widersprechen diesem Ziel, da sie erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen verdrängen und damit gewünschten Innenstadtcharakter an dieser Stelle

schaden können. Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen befürchtet werden, dies kommt mit dem Begriff „Trading down“ zum Ausdruck. Auch die mit Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden langen Öffnungszeiten und dem Planungsansatz, hier auch innerstädtisches Wohnen unterzubringen, begründet den Ausschluss. Aus den gleichen Gründen erfolgt der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie Erotik-Fachmärkten und Sex-Shops im Plangebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie der Lage des Plangebietes in einem integrierten, städtisch geprägten Bereich im Ortsteil Broichweiden. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im MU-Gebiet. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb des MU-Gebietes bis 0,7 zulässig (z. B. für Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen). Es wurde dabei der Orientierungswert für die Obergrenze eines MU-Gebietes nach BauNVO (0,8) aufgrund des Zuschnitts und der zu erhaltenden Bäume nicht voll ausgeschöpft.

Für das Sonstige Sondergebiet „Sport und Kultur“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit u. a. die Grundlage gebildet für die hier angedachte kompakte Baustruktur mit hohem Versiegelungsgrad. Diese dichte Baustruktur steht somit im Gegensatz zur umliegenden Wohnbebauung vor allem westlich des Plangebietes. Die gewählte hohe Versiegelung ist allerdings begründet in dem dringenden Bedarf der beschriebenen Sport- und Kultureinrichtungen, der besonderen Eignung des bereits seit jeher für Sportanlagen geprägten Bereiches und der verbleibenden Freiflächen u. a. südlich um den Marktplatz. Da auch die Baustrukturen der Hauptstraße von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt sind, ist die gewählte Verdichtung in Betrachtung der vorgenannten Punkte vertretbar. Nicht zuletzt entspricht die Planung somit dem im BauGB verankerten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Festsetzung der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Vollgeschossfestsetzung berücksichtigt die grundlegende Planungsabsicht zur Raumfassung mit 3 Vollgeschossen im Bereich des MU-Gebietes und 2 Vollgeschossen im Bereich der Sport- und Kulturhallen.

Ergänzend zur Vollgeschossfestsetzung wird der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet durch die Festsetzung der Gebäudehöhen bestimmt.

Für die geplanten Sport- und Kulturhallen (SO-Gebiet) werden eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF

EG) festgesetzt, um die erforderliche Raumhöhe für die Wettkampfsituation zu gewährleisten. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF EG) maximal 1,00 m über der nächstgelegene Verkehrsfläche liegen darf. Somit ist gewährleistet, dass eine Gestaltung der Platzflächen um die Sport- und Kulturhallen mit Anschluss an den umgebenden Straßenfläche auch abflusstechnisch möglich ist.

Der äußere Rahmen der im MU-Gebiet vorgesehenen Neubebauung wird in Anlehnung an die unmittelbar südöstlich angrenzende Platzrandbebauung und zur Fassung des öffentlichen Raumes wie folgt festgesetzt: Traufhöhe max. 198,5 m ü NHN, dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 10,30 m sowie Firsthöhe max. 204 m ü NHN. Dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 15,80 m.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z. B. Wärmetauscher, Anlagen der solaren Energiegewinnung, Empfangsanlagen), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, sowie für Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Somit ist gewährleistet, dass die techn. Anlagen vom Straßenraum eingeschränkt wahrnehmbar sind und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird hier definiert als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung. Somit ist zum einen eine optisch geschlossene Bebauung im Bereich der geplanten Platzfläche möglich, gleichzeitig der erforderliche Rahmen für die geplanten Gebäudehallen gegeben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Durch entsprechende textliche Festsetzung werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen bis zu 2,00 m für Balkone und Terrassenüberdachungen über die Baugrenzen hinaus für das MU-Gebiet zugelassen unter Beachtung der zu erhaltenden Baumstandorte.

Die Baulinie innerhalb des MU-Gebietes zum Marktplatz entspricht dem Planungsgedanken, den neu zu gestaltenden Platz mit dieser Raumkante zu fassen.

5.4 Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großzügig festgesetzten Baufenster verbleiben somit ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung dieser Anlagen.

Stellplätze sind darüber hinaus uneingeschränkt zulässig, um die für die angedachten Nutzungen erforderlichen Stellplätze flexibel in den Baugebieten unterbringen zu können. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine Zweckentfremdung auszuschließen (z. B. als Werkstatt oder Abstellraum) und den nachzuweisenden Stellplatzbedarf „sichtbar“ z. B. in Carports sicherzustellen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach den Gesetzesvorgaben des § 14 BauNVO bzw. nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.5 Verkehrsflächen

Das Helleter Feldchen sowie die Erschließung zur Hauptstraße und der Marktplatz werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt entsprechend der Bestandsituation und den künftigen Planungszielen für diese Bereiche. Die Straße Helleter Feldchen und die Zufahrt von Hauptstraße bis zum Marktplatz als Verkehrsberuhigter Bereich, der Platz als Marktplatz / Parkplatz. Im Bereich der Markplatzfläche ist daher wie bereits heute auch mit Fahrbewegungen zu rechnen.

5.6 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Entsprechend der Planungsabsicht zur Entwicklung eines ansprechenden Sport- und Kulturbereiches sowie attraktiven aber auch nachhaltig ausgerichteten Ortsmittebebauung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Zur Verbesserung des Kleinklimas und Rückhaltung von Regenwasser einerseits als auch aus stadtgestalterischen Gründen sind die Flachdächer (bei Hauptgebäuden nur zulässig im SO-Gebiet, allerdings auch festgesetzt für überdachte Stellplätze und Carports u. a. im MU-Gebiet) mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur Verringerung der Gesamtversiegelung und ebenfalls als Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser sind außerdem die Zuwegungen zu den Gebäuden und sonstige Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. ä.) auszuführen.

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung und Potenzialanalyse mit integriertem Maßnahmenkonzept durchgeführt und Maßnahmen definiert, die eine Bebauung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtes ermöglichen (siehe auch Kap. 6.6.3). Als CEF-Maßnahmen sind folglich 9 Nistkästen für den Star und 24 Nistkästen für Fledermäuse auszuführen. Zudem werden Maßnahmen zur Beleuchtung definiert.

Die Allgemeinen Vorgaben gem. BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Beachtung der Brutzeiten) sind außerdem als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Plangebiet ist umfassend durch Bäume und Baumhecken geprägt. Angesichts des Zieles zur Umsetzung der erforderlichen Sport- und Kultureinrichtungen sowie Neugestaltung der Ortsmitte ist der vollständige Erhalt der Gehölze jedoch nicht vollumfänglich möglich,

sie hatten ursprünglich die Aufgabe, die Sportplätze „wegzugrünen“. Aufgrund ihrer Bedeutung für den Klima- und Artenschutz, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als wichtiger Bestandteil des Ortsbildes sieht das jetzige Konzept jedoch den Erhalt der nordwestlichen und nordöstlichen Gehölze (von-Arnim-Straße / Schillerstraße, entlang der Parkstraße) sowie Randbereiche um den bestehenden Marktplatz vor. Diese Gehölze werden daher zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Platzfläche (Marktplatz / Parkplatz) sind nicht alle Bäume für den Erhalt festgesetzt, um planerische Flexibilität für nachfolgende Umgestaltungsmaßnahmen zu ermöglichen. Ein bewusster Umgang mit der Gehölzstruktur ist jedoch auch in diesem Bereich Ziel und durch die Umsetzung der nachfolgenden Planungsschritte durch die öffentliche Hand gewährleistet. Zudem ist die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen zu beachten. Gemäß dieser Satzung sind für die Rodung geschützter Bäume Genehmigungen erforderlich und Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Durch die angedachten Maßnahmen wird zwar ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft geschaffen, dennoch wird ergänzend das ermittelte Defizit über ein Ökokonto ausgeglichen und durch Zuordnungsfestsetzung gesichert.

5.7 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen werden passive Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung übernommen (s. a. Kap. 6.1). Das Erfordernis ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Stoffers Akustik, Pulheim (vgl. Kap. 6.1).

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch Festsetzung der zulässigen Dachform: Aufgrund der angedachten Nutzung, zur Umsetzung einer einheitlichen Dachlandschaft für diesen Sonderbau und der Möglichkeit der Dachbegrünung mit den bekannten Vorteilen hinsichtlich Kleinklima und Regenwasserrückhaltung ist die Dachform für den Sport- und Kulturbereich auf Flachdächer beschränkt. Im MU-Gebiet sind aufgrund der umliegenden Bebauung Satteldächer zulässig. Zudem sind Pultdächer zulässig um zeitgemäße Alternativen zum Satteldach anbieten zu können und ein ansprechendes einheitliches Erscheinungsbild im Quartier zu gewährleisten.

6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

6.1 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.

Die Lage des Plangebiets zentral in Broichweiden sorgt für eine belebte Umgebung, das Plangebiet ist seit jeher als Sport- und Veranstaltungsfläche genutzt. Durch die im Gebiet geplanten Sport- und Kulturhallen in integrierter Lage ist gewährleistet, dass die Ausübung von Sport für einen Großteil der Broichweidener Bevölkerung in fußläufig erreichbarer Lage möglich ist.

Lärmemissionen von den umliegenden Nutzungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, da sich diese bereits an die Richtwerte der bestehenden Wohnnutzungen halten müssen. Es ist dennoch zu erwarten, dass durch die Sport- und Kulturhalle sowie den Marktplatz Lärmemissionen entstehen. Daher wurde begleitend zur Bebauungsplanerstellung ein Lärmgutachten zu Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm⁸ erarbeitet und die Ergebnisse in der Planfassung berücksichtigt.

Im Ergebnis sind für den Part Sportlärm die Einhaltung der Richtwerte für die im Gutachten festgelegten Immissionsorte (Bestandsbebauung als auch geplante Wohnbebauung im Norden und geplantes MU-Gebiet innerhalb des Plangebietes) in der Umgebung der geplanten Sport- und Kulturhallen nachgewiesen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Lärmgutachten keine Sportnutzung der Hallen zur Nachtzeit zugrunde gelegt wurde.

Auch wenn im Bebauungsplan die konkrete Gebäudestellung zugunsten einer gewünschten Flexibilität auf nachfolgender Ebene nicht festgesetzt wird, wird mit der hier vorliegenden gutachterlichen Berechnung der Nachweis geführt, dass eine grundsätzliche Konfliktbewältigung möglich ist. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird dann entsprechend nachzuweisen sein, dass bei Zugrundelegung der konkreten Planung (konkrete Gebäudestellung, Stellplätze, Betriebszeiten) es ebenfalls zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt.

Anders verhält es sich jedoch beim Part **Freizeitlärm**: Das Areal (der Marktplatz von Broichweiden) wird heute bereits jährlich durch Karnevalsveranstaltungen und die Weidener Jungenspiele (traditionelle Veranstaltung in der Region) genutzt. Heute wird hierfür der Anwohnerschutz jährlich durch Ausnahmegenehmigungen nach Landesimmissionsschutzgesetz geregelt. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Flächen um den heutigen Marktplatz auch weiterhin als öffentliche Fläche für die Durchführung einzelner Veranstaltungen vorzuhalten. Dabei werden sich die Veranstaltungen auch in Richtung der geplanten Sport- und

⁸ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 (A) der Stadt Würselen, Nr. G23 09 065/03, Stofers Akustik Ingenieurbüro, Pulheim, März 2025

Kulturhallen verlagern, da hier durch das räumliche Angebot (z. B. Toiletten) sinnvoll Synergien genutzt werden können.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden zwei verschiedene Szenarien untersucht: Nutzung der Dorfhalle als Veranstaltungsraum für Karnevalsveranstaltungen und Nutzung der Vorfläche der Hallen für die jährlich stattfindenden Jungenspiele. Die Berechnungsergebnisse für Karnevalsveranstaltungen zeigen, dass im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte die zu erwartenden Beurteilungspegel nachts bei bis zu 52 dB(A) liegen. Die maximalen Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmlasses zur Nachtzeit betragen dabei bis zu 8 dB(A). Da es sich um ein „seltenes Ereignis“ handelt, sind gemäß Freizeitlärmlass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) auch ohne Ausnahmegenehmigung zulässig. Dieses Kriterium wird hier somit an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Allerdings treten beim Szenario „Jungenspiele“ deutlich höhere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Dabei sind die höchsten Überschreitungen im Bereich des neu geplanten MU-Gebietes zu erwarten.

Der Freizeitlärmlass gibt den zuständigen Behörden die Möglichkeit, unter Abwägung des Interesses der Allgemeinheit mit dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft ggf. für bestimmte (Traditions-)Veranstaltungen Ausnahmegenehmigungen zu erteilen, die eine Abweichung von den o. g. Immissionsrichtwerten und/oder Beurteilungszeiträumen ermöglichen. Dies liegt nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung und wird auf nachfolgender Ebene weiter geprüft – auch unter Zugrundelegung der dann konkreten Gebäudestellung der Sport- und Kulturhallen.

Schließlich wurde für das Plangebiet auch die zu erwartenden Verkehrsgeräuschsituation berechnet durch die umgebenden Straßen sowie die 2 öffentlichen Parkplätze (Datengrundlage vorliegendes Verkehrsgutachten). Die in den Lärmkarten dargestellten Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Berechnungsgebiet eingehalten werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes innerhalb der Gebäude wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a der Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes bestimmt, damit hieraus die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 berechnet werden können. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 5.7).

Zudem wurde die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung durch das Vorhaben rechnerisch ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist dabei festzustellen, dass die Verkehrslärmbelastung in den Straßen Helleter Feldchen und Parkstraße zwar zunimmt, dort jedoch weiterhin deutlich unterhalb der von der Rechtsprechung als kritisch angesehenen Werte liegt. Auf der Hauptstraße hingegen werden die o. g. Werte sowohl tags als auch nachts schon im Bestand (und dadurch auch im Nullfall) überschritten. Durch das Vorhaben ist jedoch keine nennenswerte Erhöhung des Verkehrs (und somit des Verkehrslärms) im Bereich der Hauptstraße zu erwarten.

Lichtimmissionen (z. B. durch die Sporthalle) sind nach heutigem Kenntnisstand verträglich, zumal Vorgaben aus dem Artenschutz festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.6). Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht hierzu kein Handlungsbedarf. Der ehemalige Sportplatz wird durch eine Sporthalle ersetzt, wodurch Lichtimmissionen eingespart werden.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung auch der Wohnnutzung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen innerhalb des MU-Gebietes. Durch die integrierte Lage in der Ortsmitte eignet sich das Plangebiet insbesondere zur Schaffung von zeitgemäßen Wohnformen und bietet ein bedarfsgerechtes Angebot für Familien mit Kindern und gleichfalls kleine Haushalte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren, Single-Haushalte, mobilitätseingeschränkte Personen).

6.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Belange von Sport und Freizeit

Ziel ist der Ausbau dieser wichtigen Sport- und Kultureinrichtungen zur Gewährleistung der Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, quantitative und qualitative Sicherung und Verbesserung des Trainings- und Spielbetriebs. Der Bebauungsplan leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Ausbau des Sport- und Freizeitangebotes in der Stadt. Durch die Konzeption und Integration der Sport- und Kulturanlage in die bestehende Ortsmittenstruktur stellt die Planung eine sozial-integrative Maßnahme dar, mit der die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen verbessert werden. Als sogenannter „weicher Standortfaktor“ trägt die Maßnahme damit auch zu Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in Broichweiden dar.

6.4 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Der Bebauungsplan 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. Großdimensionierte Solitäre mit Sondernutzungen befinden sich jedoch auch heute bereits innerhalb des Plangebietes („kleine Sporthalle“) bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend (Handballhalle des HC Weiden) und Seniorenhaus Serafine.

Auf Ebene des Bebauungsplanes 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 Bebauung innerhalb des MU-Gebietes ist in Maß und Bauweise der umliegenden Bebauung der Hauptstraße angepasst und schafft eine städtebaulich gewollte Raumkante zum neu zu gestaltenden Marktplatz.

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

6.5 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Allerdings befindet sich an der Hauptstraße, unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches die als Baudenkmal geschützte Pfarrkirche St. Lucia, die die Ortsmitte maßgeblich prägt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 A im Bereich der Hauptstraße lediglich die bestehende Zufahrtssituation und Wegeanbindung zum Marktplatz umfasst, sind mit der Bebauungsplanaufstellung keine Auswirkungen auf das Baudenkmal verbunden. Gleiches gilt für das weiter südlich der Pfarrkirche bestehende als Baudenkmal geschützte Wohnhaus der ehemaligen Hofanlage Hauptstr. 41, das aus Sicht des Landschaftsverband Rheinland⁹ für die historische Wohnbebauung an der Hauptstraße charakteristisch ist.

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. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

6.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich 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) sowie eine Potenzialanalyse mit Maßnahmenkonzept für die planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäuse wurden durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt (vgl. auch Kap. 6.6.3).

Nach Realisierung der Neubebauung bleiben auch künftig Freiflächen und Gehölzstrukturen erhalten, u. a. im Bereich der westlich festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gehölzen, Baumstrukturen an der Parkstraße und auf dem Marktplatz. Zusammen mit der

⁹ Vgl. Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 24.06.2022

vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen steht somit auch in Zukunft Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche, des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung insbesondere im Bereich der geplanten Sport- und Kulturhallen verbunden, die 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 durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen (Dachflächen- und Fassadenbegrünung) vorgenommen, die auch Regenwasser aufnehmen und somit langsamer ableiten. Gleiches Schwammstadtprinzip wird durch die wasserdurchlässig herzustellenden Flächen (Stellplätze, Wege etc.) ermöglicht, so dass zumindest teilweise das Regenwasser wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird.

Auswirkungen auf die Landschaft werden aufgrund der Lage nicht vorbereitet. Die Biologische Vielfalt wird aufgrund der vorherigen Nutzung und Lage im Siedlungsgefüge nicht wesentlich beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Lärm sind möglich, werden durch entsprechende Maßnahmen auf nachfolgender Ebene jedoch auf ein Mindestmaß reduziert (vgl. auch Kap. 6.1).

Mit der Planung geht die Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Sportplatz und bestehende kleine Sporthalle) einher. 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 Biotop liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist nachfolgend dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im nachfolgenden Umweltbericht (Begründung Teil B) erfolgt eine ausführliche Beschreibung der Umweltauswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern.

6.6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wurde ein Defizit ermittelt, das über das städtische Ökokonto entsprechend ausgeglichen wird.

6.6.3 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 I¹⁰ 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 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.

Daher wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG im Winter 2024/2025 durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster eine Potenzialanalyse mit integriertem Maßnahmenkonzept¹¹ für Vögel und Fledermäuse durchgeführt und die hier vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (9 Nistkästen für den Star, 24 Nistkästen für Fledermäuse) in den textlichen Festsetzungen fixiert. Da im Rahmen

¹⁰ 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

¹¹ B-Plan Nr. 233 „Broichweiden-Mitte“ und 16. FNP-Änderung Stadt Würselen, Potenzialanalyse und Maßnahmenkonzept für Vögel und Fledermäuse im Rahmen der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Januar 2025

dieser Zusatzuntersuchung keine möglichen Brutplätze für Turmfalken identifiziert werden konnten, sind keine weiteren Maßnahmen diesbezüglich erforderlich.

Die Potentialanalyse mit Maßnahmenkonzept ist als Anlage beigefügt, eine umfassende Beschreibung ist auch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Fall einer vorgezogenen Realisierung der Planung im Teilbereich A des Plangebietes kann das Eintreten von Verbotstatbeständen für dieses Vorhaben durch Vermeidungsmaßnahmen und vorsorgliche CEF-Maßnahmen somit vermieden werden.

6.7 Boden / Altlasten

6.7.1 Baugrund / Geotechnische Untersuchung / Geohydrologie

Für das Gesamtplangebiet wurde durch das Büro HYDR.O. Geologen und Ingenieure ein Boden-, Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten¹² erstellt. Dabei wurden insgesamt 21 Rammkernbohrungen und 7 mittelschwere Rammsondierungen durchgeführt. Im Bereich der versiegelten Flächen sind als oberste Schicht zunächst Schwarzdecken und Pflasterbeläge vorzufinden. Bei den nicht versiegelten Flächen handelt es sich im oberen Bereich um umgelagerte Oberböden oder Tennenbeläge (innerhalb des Teilbereiches Nr. 233 B – außerhalb des jetzigen Bebauungsplanes). Darunter liegen anthropogene Auffüllungen, welche als grob- bis gemischtkörnige Böden oder als bindige Böden zu klassifizieren sind. Unter der Auffüllung folgt der natürlich gewachsene Boden, welcher aus bindigem Lösslehm aus feinsandigem Schluff besteht. Unter dem Lösslehm folgen die Terrassensande und -kiese. Die Grundwasseroberfläche ist in den gut wasserdurchlässigen quartären Kiesen und Sanden zu erwarten und schwankt im Untersuchungsbereich zwischen ca. 170 und 177 m NHN.

Die Terrassensande und -kiese werden als gut wasserdurchlässig angesehen sind aber erst in einer Tiefe von ca. 7,00 – 15,00 m u. GOK zu erwarten. Der oberhalb der Terrassensande und -kiese anstehende bindige Lösslehm ist nur gering wasserdurchlässig und deswegen für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Um dennoch eine Versickerungsmöglichkeit herzustellen, ist von einem großen bautechnischen Mehraufwand auszugehen. Abhängig von der Lage der geplanten Versickerungsanlage sind ggf. Sicherungsmaßnahmen aufgrund der großen Aushubtiefe erforderlich. Alternativ wäre ggf. auch ein Bodenaustausch über verrohrte Großlochbohrungen möglich.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind hier lediglich verkürzt dargelegt, die Gutachten sind als Anlage der Begründung beigefügt.

6.7.2 Erdbebenzone

Gem. o. a. Gutachten befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 (Intensitätsintervall 7,5 bis < 8,0), Untergrundklasse R, Baugrundklasse B. Der zugehörige

¹² Boden- / Baugrundgutachten und Hydrologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 223 der Stadt Würselen im Bereich Broichweiden-Mitte

Bemessungswert der Bodenbeschleunigung a_g beträgt in dieser Erdbebenzone 0,8 m/s². Ein entsprechender Hinweis hierzu ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

6.7.3 Altlasten

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen befindet sich innerhalb des B-Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche. Es wird vermutet, dass ein 20.000 l-Heizöltank stillgelegt und verfüllt, aber nicht ausgebaut wurde. Bei den Feld- und Laboruntersuchungen im Rahmen des o. g. Bodengutachtens (vgl. Kap. 6.7.1) wurden keine derartigen Schadstoffbelastungen festgestellt. Für die Bauausführung ist für eine ggf. erforderliche Altlastenuntersuchung bzw. –bewertung eine fachgutachterliche Begleitung einzuplanen. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

6.7.4 Kampfmittel

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 Fläche dringend empfohlen.¹³ Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

6.7.5 Bergbau

Gem. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.06.2022 liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Eisenstein, Bleierz sowie Galmei verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die EBV GmbH. Die EBV GmbH hat im Rahmen des Verfahrens keine Bedenken erhoben oder sonstige Hinweise geliefert. Auch von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg wird darüber informiert, dass für das Plangebiet kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zu den in Rede stehenden Planvorhaben. Zudem liegt der Planbereich gem. Informationen der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Konkrete Auswirkungen können hiervon nicht ausgehen, da erteilte Erlaubnisse noch keinerlei konkrete Maßnahmen gestatten, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

6.8 Belange der Wirtschaft

Im geplanten Urbanen Gebiet soll eine Mischung von Wohnen / Gewerbe aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen stattfinden, z. B. Räume für Kulturverein, Kinder- und

¹³ Luftbildauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Düsseldorf, August 2023

Jugendeinrichtungen, Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke. Somit ist in diesem Bereich eine optimale Verzahnung zwischen den geplanten Sport- und Kulturhallen einerseits und den für die Ortsmitte typischen Bau- und Nutzungsstrukturen entlang der Hauptstraße gegeben. Mit der Entwicklung im Bereich des Plangebiets sind somit auch positive Synergieeffekte für den Geschäftsbesatz der Ortsmitte zu erwarten.

6.9 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.¹⁴ Dabei wurde nach Berücksichtigung der Bestandssituation (u. a. Verkehrszählung, Bewertung der Verkehrsqualität in der Spitzensunde) 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 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 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.

¹⁴ Vgl. Verkehrsgutachten zur Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation durch das geplante Sportzentrum in Würselen-Broichweiden, BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH Aachen, Januar 2025

Im Ergebnis werden für das Wohngebiet¹⁵ 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 vertraglich abgewickelt werden.

6.10 Ver- und Entsorgung

6.10.1 Versorgung

Gemäß der Stellungnahme der enwor vom 08.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im Plangebiet des Bebauungsplans Flächen nach §9 (1) Nr. 12 BauGB für Transformatorstationen mit den Maßen 4 x 6 m festzusetzen, wobei lediglich eine Trafostation in dem südlichen Teil des Gesamtareals (jetzt BP 233 A) erforderlich war. Diese Trafostation wurde inzwischen im Bereich zwischen kleiner Sporthalle und Bebauung Helleter Feldchen 44 errichtet. Eine konkrete Festsetzung dieser ist innerhalb der Platzfläche nicht erforderlich.

U. a. innerhalb der Platz- und Straßenfläche, auch innerhalb der Sportplatzflächen, befinden sich Versorgungsleitungen, u. a. auch Gasrohrleitungen der Regionetz GmbH. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsmaßnahmen sind aktuelle Leitungsbestandsdaten anzufragen und die Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

6.10.2 Löschwasserversorgung / Vorbeugender Brandschutz

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wasserlieferung von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden vorzusehen. Dies ist ebenso wie die erforderliche Flächen für die Anfahrbarkeit der Feuerwehr / Bewegungsfläche Feuerwehr im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

6.10.3 Entwässerung

Begleitend zum BP-Verfahren wurde ein Entwässerungskonzept¹⁶ erstellt, das die Rahmenbedingungen einer geordneten Entwässerung untersucht hat. Das Entwässerungskonzept ist als Anlage beigefügt, die wesentlichen Ergebnisse nachfolgend verkürzt dargestellt:

¹⁵ Nicht Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 233 A, sondern beabsichtigt innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 233 B. Hierzu liegt noch keine Entwurfsfassung vor.

¹⁶ Bebauungsplan Nr. 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“, Erläuterungsbericht – Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Januar 2025

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

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 Regenwasser für das Bebauungsplangebiet einen Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz vor, da eine gezielte Versickerung mit einem unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichen und technischen Aufwand verbunden ist: Im hier zu betrachtenden Teilbereich A steht die versickerungsfähige Schicht erst in Tiefenlagen von 5,7 m u. GOK bis 6,7 m u. GOK an. Da ein Aushub in solchen Tiefen auch bei der Errichtung der geplanten Gebäude nicht angestrebt wird, ist eine gezielte Versickerung für das Bebauungsplangebiet BP 233 A (Teilbereich A) mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und technischen Aufwand verbunden.

Zudem liegen u. a. im Bereich des Sondergebietes (SO) beengte Platzverhältnisse vor, da ein Großteil den notwendigen Platzbedarf der Sport- und Kulturhallen deckt und weiterhin auch der Erhalt der Bestandsbäume zu berücksichtigen ist. Dies gilt auch für das Urbane Gebiet (MU) und die geplanten Verkehrsflächen.

Es befindet sich zudem kein Gewässer in unmittelbarer Nähe, der Broicher Bach entspringt erst nordöstlich in der Ortschaft Linden-Neusen.

Demnach wird das gesamte gesammelte Regenwasser an das umliegende Mischwasserkanalnetz angeschlossen. Seitens des WVER bestehen keine Bedenken zum Hochwasserschutz und zur Gewässerverträglichkeit. Jedoch verschlechtert sich durch den Flächenanstieg 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.

Der Anschluss ist abhängig von der geplanten Topografie sowie der genauen Lage der geplanten Gebäude innerhalb der Baugrenzen. Je nach Höhenlage ist ein Anschluss zur Parkstraße oder zum Helleter Feldchen möglich.

Das Urbane Gebiet (MU) sowie die Bestandsstraße Helleter Feldchen und zukünftige Umgestaltung des Marktplatzes (südlicher Bereich) entwässern ohne Einleitungsbeschränkung in die Hauptstraße bzw. in die Kanalisation der Straße Helleter Feldchen.

6.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

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 30 – 50 cm zu erwarten sind) sowie – wie in Abb. 13 dargelegt – Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen (90 mm / h).

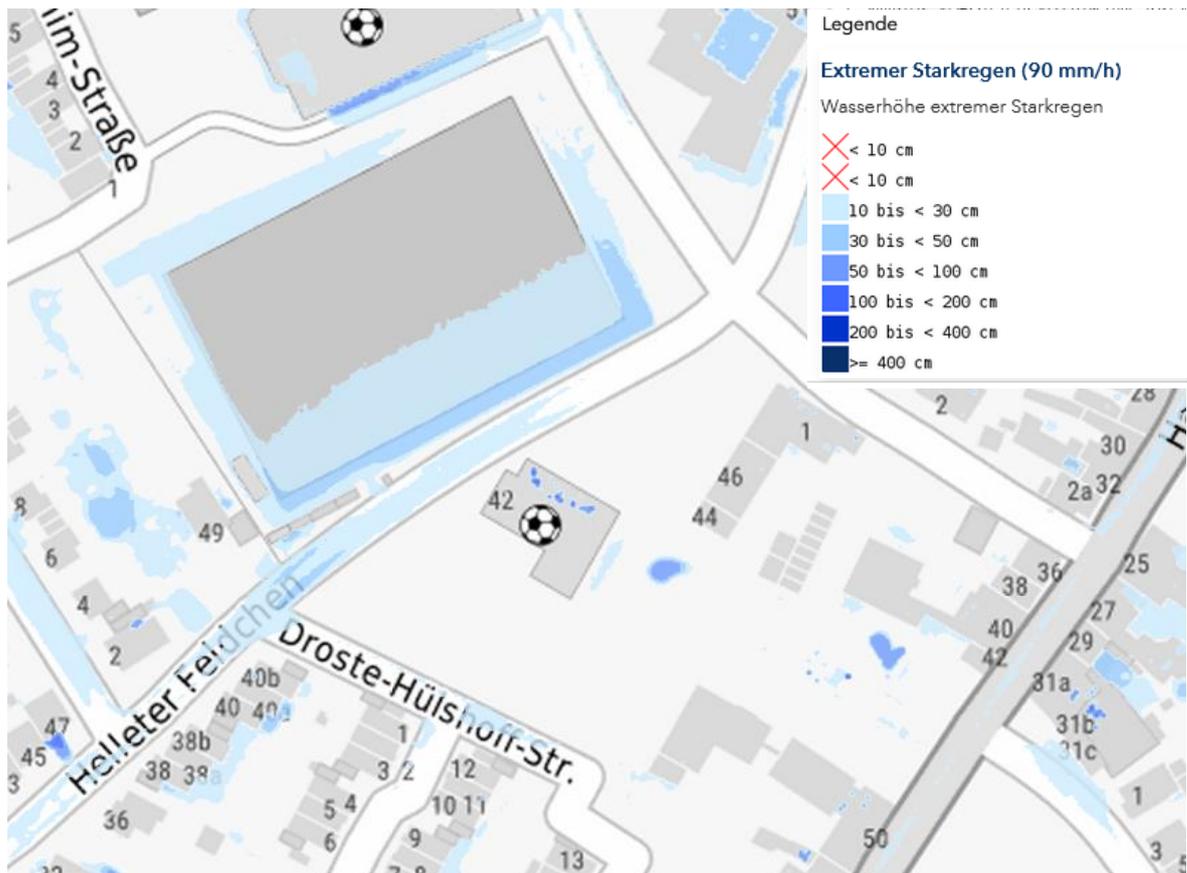


Abb. 13: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h

Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Eingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung geschützt anzuordnen etc. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

6.12 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 dieser Planungsgrundsatz wie folgt berücksichtigt: Durch Umnutzung einer innerstädtischen Freifläche werden bereits erschlossene innerstädtische Areale genutzt und dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, da am Standort auf zusätzliche Straßen- und Versorgungsinfrastruktur verzichtet werden kann.

Ebenso wird bei der Freiflächengestaltung und Gebäudeplanung auf den Klimaschutz geachtet. Durch die Dachflächen- und Fassadenbegrünung sowie die wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen entspricht die Planung dem Prinzip der Schwammstadt.

6.13 Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung

Die Planung setzt die bereits beschlossenen Maßnahmen zur Sportstättenentwicklung um und entspricht den Zielen des Entwicklungsplanes für Broichweiden, vgl. Kap. 3.7.

6.14 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Auch wenn die beschriebene Planungsmaßnahme einen erheblichen Teil der derzeitigen Freiflächen beansprucht, wird an der Planung festgehalten. Dies ist auf den dringenden Bedarf an Sport- und Kulturf lächen, die zentrale Lage und die weiterhin bestehenden Grün- und Freiflächen im und um das Plangebiet zurückzuführen.

Der Anteil der Platzflächen im Bereich des Marktplatzes wird durch die geplante Platzrandbebauung etwas verkleinert. Durch Überplanung der „kleinen Sporthalle“ und Umgestaltung des Gesamtareals nach heutigen Erfordernissen bleibt jedoch nach wie vor das Potential einer attraktiven Platzfläche in Broichweiden-Mitte erhalten. Der Abstand der geplanten Platzrandbebauung zur angrenzenden Bestandsbebauung (Hauptstraße 50) beträgt ca. 18 m, so dass zwar im Vergleich zur heutigen Situation eine geänderte Belichtung entsteht, die allerdings gleichsam noch verträglich ist.

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet des beschriebenen Bebauungsplan Nr. 233 umfasst ca. 2,11 ha. Insgesamt ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Fläche Sondergebiete ca.:	12.316	qm
Fläche Urbanes Gebiet ca.	2.402	qm
Verkehrsflächen ca.:	6.387	qm

(Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich / Marktplatz/Parkplatz)

Würselen und Aachen, im März 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
- (2) B-Plan Nr. 233 „Broichweiden-Mitte“ und 16. FNP-Änderung Stadt Würselen, Potenzialanalyse und Maßnahmenkonzept für Vögel und Fledermäuse im Rahmen der

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Januar 2025
- (3) B-Plan Nr. 233 „Sport- und Kulturanlagen und Markt“ Broichweiden-Mitte, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Januar 2025
 - (4) Boden- / Baugrundgutachten und Hydrologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 223 der Stadt Würselen im Bereich Broichweiden-Mitte, HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, Februar 2023
 - (5) Bebauungsplan Nr. 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“, Erläuterungsbericht – Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Februar 2025
 - (6) Verkehrsgutachten zur Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation durch das geplante Sportzentrum in Würselen-Broichweiden, BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH Aachen, Januar 2025
 - (7) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 (A) der Stadt Würselen, Nr. G23 09 065/03, Stoffers Akustik Ingenieurbüro, Pulheim, März 2025