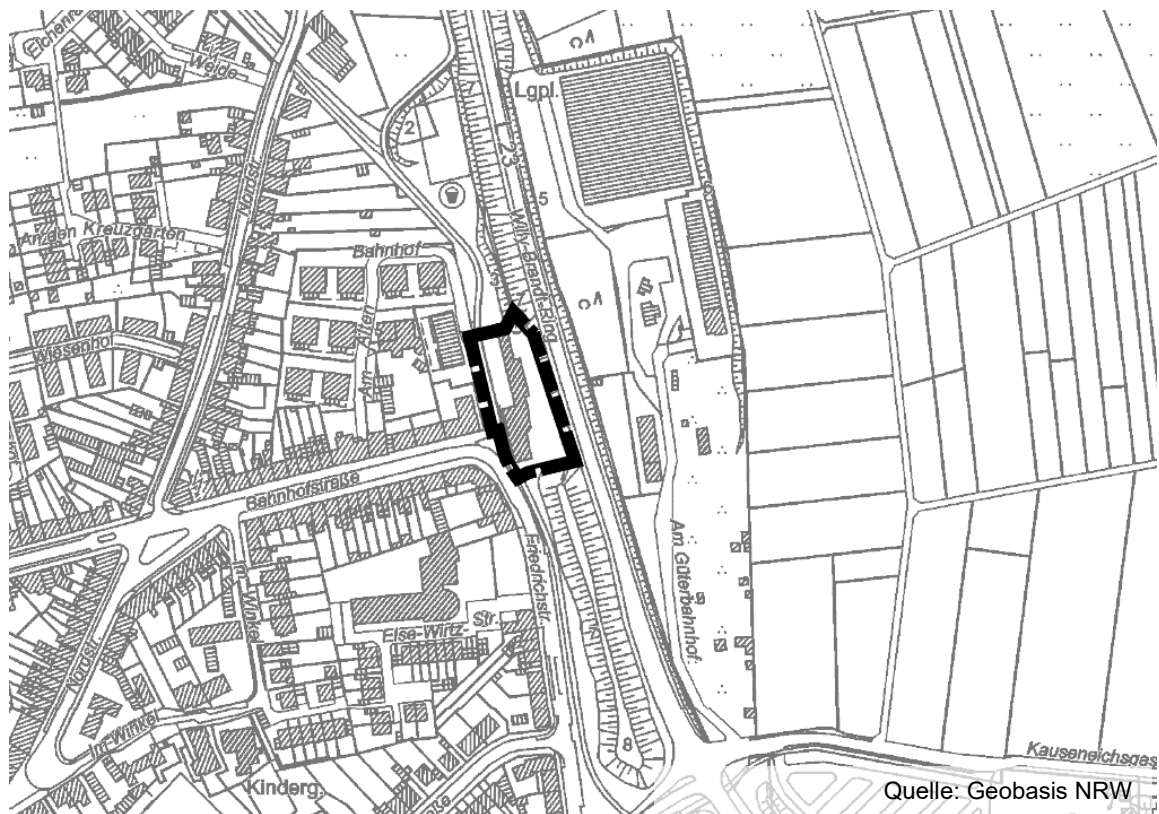




STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ Begründung zum Entwurf Teil I



11.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens	5
2. Umweltbericht	5
2.1 Fachgutachten	5
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
3.1 Lage und Abgrenzung	6
3.2 Bestand	7
3.3 Umgebung	8
4. Bauleitplanung und übergeordnete Planung	8
4.1 Landes- und Regionalplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Landschaftsplan	9
4.4 Bestehendes Planungsrecht	9
4.5 Baumschutzsatzung	10
4.6 Sonstige Planwerke	10
5. Bebauungs- und Erschließungskonzept	11
5.1 Planungsprozess	11
5.2 Erschließung	12
5.3 Bebauungsstruktur	12
5.4 Grün- und Freiraumkonzept	13
6. Planinhalte und Festsetzungen	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
6.4 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Ruhender Verkehr und Nebenanlagen	15
6.5 Verkehrsflächen	15
6.6 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	16
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
6.8 Gestalterische Festsetzungen	16
6.9 Kennzeichnungen	17
6.10 Nachrichtliche Übernahmen	17
7. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen	17
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
7.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	20
7.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse	20
7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	20

7.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	20
7.6	Verkehr / Mobilität	25
7.7	Boden / Baugrund	25
7.8	Ver- und Entsorgung	26
7.9	Mögliche Starkregenereignisse	27
7.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
7.11	Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	28
7.12	Sachgüter	28
8.	Flächenbilanz	28
	Umweltbericht	Teil II

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Würselen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich „Alter Bahnhof“ an der Straße Am Alten Bahnhof nordöstlich der Innenstadt. An dem Bahnhof verlief die Bahnstrecke von Aachen Nord nach Jülich, welche Ende Mai 1980 stillgelegt wurde.

Ziel der Planung ist die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung des Bahnhofsgebäudes zu einer multifunktionalen kulturellen und sozialen Einrichtung mit Vergrößerung und Modernisierung des Kinos (vgl. Abb. 1). Durch die geplante Sanierung kann das bestehende Gebäude erhalten und weiter genutzt werden. In der Stadt Würselen wird so dem dringenden Bedarf an Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen nachgegangen und die Attraktivität des Standortes gesteigert.



Abb. 1: Planung der multifunktionalen kulturellen und sozialen Einrichtung „Alter Bahnhof“ (Quelle: Christof Gemeiner Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH, Hilden, Mai 2026)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 0,26 ha ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Würselen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen (23. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Mit der hier beschriebenen Bebauungsplanaufstellung werden Teile des wirksamen Bebauungsplanes 140 überplant, der für den Bereich des Alten Bahnhofs eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.

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

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verlauf des Verfahrens

Die rechtliche Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der Planveröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Die verwendeten Rechtsgrundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Am 10.09.2024 erfolgte hierzu der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB sowie der Beschluss der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität.

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

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____._____._____.

Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung weiter konkretisiert und Fachgutachten erstellt. Insbesondere sind folgende wesentliche Änderungen in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Der Bahntrassenradweg am westlichen Plangebietsrand wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Planunterlagen übernommen.
- Die Baugrenzen wurden an das neue städtebauliche Konzept angepasst.
- Die zuvor zum Erhalt festgesetzten Baumstrukturen am südöstlichen Rand des Plangebiets entfallen zugunsten der geplanten Stellplätze.

2. Umweltbericht

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

2.1 Fachgutachten

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

Artenschutz und Umwelt	Artenschutzprüfung I und II, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Horst Klein und Jens Trasberger, Köln
Immissions- schutz	Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH
Bergbau	Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen, Prof. Dr. Heitfeld – Prof. Dr. Schetelig -Dr. ing. Heitfeld Beratende Geologen und Ingenieure GmbH, Aachen

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 238 befindet sich im Bereich des Alten Bahnhofs in Würselen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Umgriff des Bestandsgebäudes des Alten Bahnhofs.

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

Die westliche Begrenzung bilden die Straßen Am Alten Bahnhof und die Bahnhof- bzw. Friedrichstraße. Im Norden schließt an das Plangebiet eine dichte begrünte, parkartige Fläche mit einem Spielgerät, mehreren Bänken und einer Feuerstelle an.

Im Osten wird es vom Willy-Brandt-Ring und im Süden von Grünflächen und Gehölzstrukturen begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

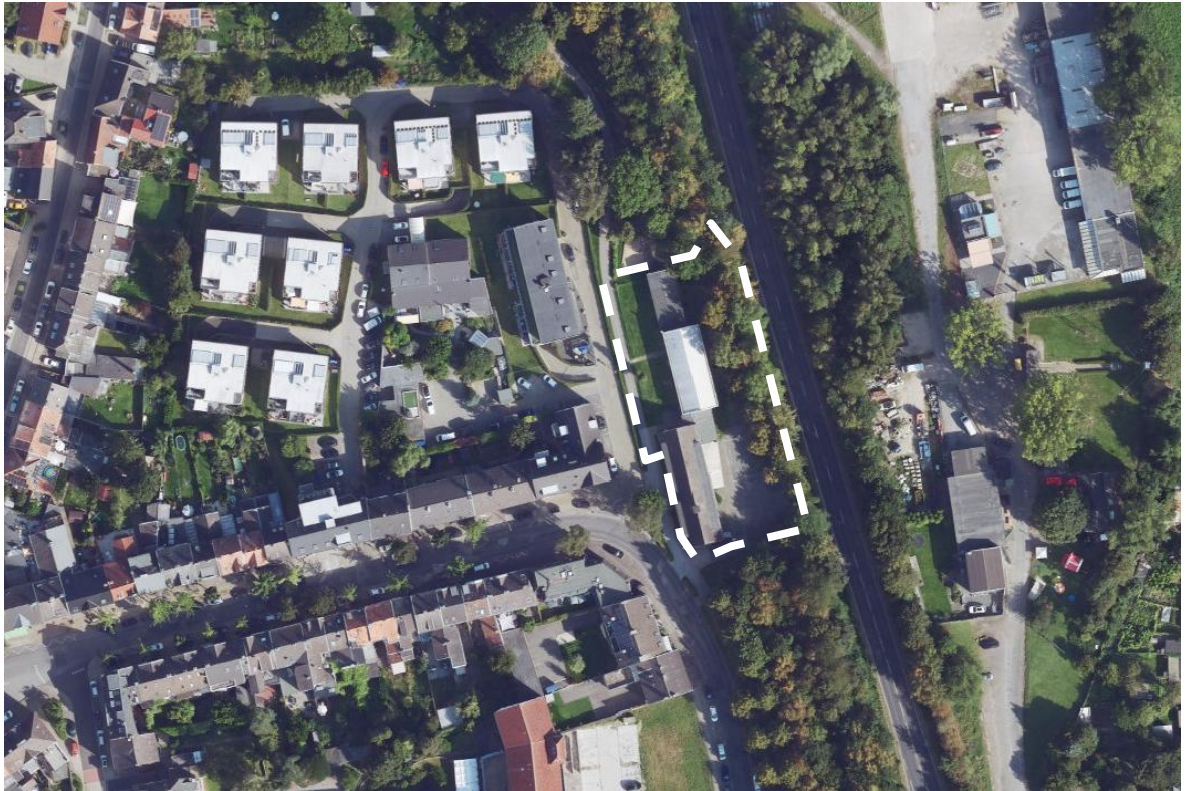


Abb. 2: Lage des Plangebiets / Umgebung (Quelle Luftbild: GEObasis NRW 2024)

3.2 Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 238 befindet sich das alte Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1952. An dieses schließen nördlich zwei niedrigere Anbauten an. Das Hauptgebäude weist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Satteldach mit einer Gaube auf. Die Fassade ist gelb verputzt und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es wird aktuell als Zugangsbereich für das Kino (Metropolis), als Jugendtreff und von verschiedenen Vereinen genutzt. Der daran angrenzende zweite Gebäudeteil hat ebenfalls ein leicht geneigtes Satteldach und ist fensterlos. Die weiße Fassade ist großflächig mit Graffiti besprüht. In dem Gebäudeteil befindet sich der Kinosaal. Daran schließt nördlich ein Backsteinbau an, welcher ebenfalls teilweise mit Graffiti besprüht ist und als Werkstatt mit anschließendem Lager und Büro genutzt wird. Die äußeren beiden Gebäudeteile sind unterkellert, der Keller wird hauptsächlich als Lagerfläche verwendet. Der Außenbereich hinter dem Gebäude ist im südöstlichen Teil asphaltiert, während der nördliche Teil mit Rasen bewachsen ist. Die Flächen werden von den Gebäudenutzer*innen als Freiraum und Aufenthaltsfläche verwendet. Am östlichen Rand des Plangebiet ist der Außenbereich durch eine Böschung mit Gehölzbestand abgegrenzt.

Die Grundstückszufahrt verläuft südlich des Gebäudes und führt zu den Stellplätzen, welche am südöstlichen Plangebietsrand angeordnet sind.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Rad- und Fußweg unmittelbar vor dem Gebäude parallel zur Straße Am Alten Bahnhof, von dieser er durch einen Grünstreifen mit Hecke abgetrennt wird. Der Radweg ist Teil des Radverkehrsnetzes NRW und des Bahntrassen-Radweges Aachen – Jülich. Kleinräumig führt dieser nach Norden in Richtung

Elchenrath und nach Süden in Richtung Innenstadt Würselen bzw. Aquana und weiter Richtung Weiden. Er übernimmt die Funktion der Radverkehrsführung im Zug des Willy-Brandt-Rings (heute L23, damals K30), da seinerzeit beim Bau der früheren K30 auf einen straßenbegleitenden Radweg in der Troglage östlich des Bahnhofs verzichtet werden sollte. Der Radweg ist Teil der „Strategie zur gemeinsamen Entwicklung und Umsetzung des Städte- und regionalen Radverkehrsnetzes für den Alltagsverkehr“, welche das Ziel verfolgt Würselen mit Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler und Aachen über eine Radschnellwegroute zu verbinden. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser regional bedeutsamen Radverkehrsachse in Zukunft mit einer erheblichen Zunahme des Radverkehrs zu rechnen ist.

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

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

3.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen um die Straßen Am Alten Bahnhof / Bahnhofstraße durch Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen und Satteldächern geprägt. Nördlich in zweiter Reihe zur Bahnhofstraße sind einige Gebäude mit Pultdächern ausgeführt. Im Norden grenzt das Plangebiet an dichtes Gehölz.

Das Weiterbildungskolleg (WBK) der Städteregion Aachen liegt circa 90 m südöstlich des Plangebiets. Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich in circa 400 m Entfernung die Gesamtschule Würselen. Die Innenstadt ist circa 850 m entfernt und somit fußläufig gut erreichbar. Die gute Erreichbarkeit des Alten Bahnhofs von der Innenstadt und den Schulen aus ist maßgebend für die regelmäßige Nutzung des Gebäudes. Vor allem für jüngere Menschen, welche eine der Hauptzielgruppen des Kulturangebots im Alten Bahnhof sind, ist die selbstständige Erreichbarkeit von Vorteil.

Das Plangebiet befindet sich unweit von zwei Bushaltestellen: „Würselen WBK“ (ca. 130m) und „Würselen Nordstraße“ (ca. 170m) – von wo aus Busse der Linie WU1 in Richtung Euchen und Kohlscheid fahren.

4. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Würselen als Mittelzentrum eingestuft.

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 238 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die aktuelle Planungskonzeption ist im Parallelverfahren vorgesehen (23. Änderung des Flächennutzungsplanes).



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

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan 140 „Elchenrath / Bahnhof“ aus dem Jahr 1992.



Abb. 4: Bebauungsplan 140, Rechtskraft 1992

Der Bebauungsplan 140 setzt für den überplanten Bereich öffentliche Grünflächen fest.

Des Weiteren setzt dieser für die westlichen Bereiche (heutiger Radweg) einen Wirtschafts- / Rad- / Fußweg sowie eine Straßenverkehrsfläche (Friedrichstraße) fest.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes 140 „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.

4.5 Baumschutzsatzung

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

4.6 Sonstige Planwerke

2016 hat die Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft (DSK) ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Würselen erstellt. Im Rahmen dessen wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt sowie Leitlinien verfasst und schließlich ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm formuliert.

Dabei wurden entlang der an das Plangebiet anschließenden Bahnhofstraße Defizite im öffentlichen Raum bemängelt. Die Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet selbst und die südlich anschließenden Flächen wurden allerdings als Potentiale hervorgehoben.

Als räumliches Leitbild wurde formuliert: „Stärkung der Innenstadt Würselen als multifunktionale Mitte“. Der Bezug zurück zur zentralen Kaiserstraße soll herausgearbeitet und gleichzeitig die umliegenden Teilbereiche gestärkt werden. Die angedachte Bauleitplanung unterstützt das Ziel der Multifunktionalen Mitte durch die Reaktivierung des Bahnhofgebäudes als wichtigen Kulturbestandteil.

Zudem ist auch das neue Klimaschutzkonzept als Vorreiterkonzept für die Stadt Würselen¹ - Nachfolgekonzept des Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Würselen aus 2010 - zu berücksichtigen. Es wurde vom Rat der Stadt Würselen im Juli 2025 beschlossen. Insbesondere ist hier die Maßnahme 'VK-5 | Integration von Klimaschutz im Städtebau' zu nennen.

Für die hier beschriebene Planung sind dabei insbesondere der Ausbau des Fuß- und Radwegeverkehrsnetzes sowie die Vermeidung von Flächenversiegelung von Interesse und in die Planung einzustellen.

5. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Zur Sicherung und Stärkung der wichtigen Kulturnutzungen sollen die Flächen des Alten Bahnhofs als Sondergebiet für kulturelle und soziale Nutzungen festgesetzt werden.

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

5.1 Planungsprozess

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt und sichert die beschriebenen sozialen und kulturellen Einrichtungen in einem Grundgerüst aus Festsetzungen, die die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem beengten Planungsraum gewährleisten. Grundlage bilden unter anderen auch zum Nachweis der wirtschaftlichen und bautechnischen Machbarkeit sowie zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Bedarfe unterschiedliche Architekturentwürfe, die durch das Zusammenwirken der beteiligten Akteure weiterentwickelt wurden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zunächst eine sogenannte Maximalvariante mit dem größtmöglichen Raumangebot zugrunde gelegt. Im weiteren Planungsprozess wurde diese Variante im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit optimiert und

¹ Integriertes Klimaschutzkonzept – Vorreiterkonzept für die Stadt Würselen, einsnfünf Beratungsgesellschaft mbH, INFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner, Juni 2025

hinsichtlich ihrer Raumkubatur reduziert. Um jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche zukünftige Erweiterungen offenzuhalten, wurde an der weitergehenden städtebaulichen Konzeption festgehalten und diese weiterhin als Maximalvariante gutachterlich untersucht.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen damit auch die Umsetzung der Maximalvariante im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, obwohl derzeit die Realisierung einer gegenüber dieser Konzeption reduzierten Variante vorgesehen ist (vgl. Kap. 5.3).

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Alten Bahnhof, welche vor dem Bahnhofsgebäude in die Friedrichstraße übergeht und an die Bahnhofstraße anschließt. Angrenzend an die Friedrichstraße sowie die Straße Am Alten Bahnhof verläuft der Bahntrassenradweg, welcher von Aachen nach Jülich führt. Von der Friedrichstraße aus kann südlich von der Bestandsbebauung über die bereits bestehende Zufahrt das Grundstück befahren werden. Im südlichen Teil des Grundstücks sind mehrere PKW-Stellplätze angedacht. Das städtebauliche Konzept sieht Fahrradstellplätze nördlich des Gebäudes vor.

5.3 Bebauungsstruktur

Entsprechend der bereits bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzungserweiterung ist eine Sanierung, ein Teilabriss sowie ein Anbau des Bahnhofsgebäudes geplant. Das geplante Raumprogramm umfasst u. a. ein Kino, eine große Küche sowie Büros und Gruppenräume. Das Gebäude soll unter anderem von der Jugendhilfe sowie anderen Vereinen genutzt werden. Es ist eine flexible Durchmischung der einzelnen Nutzungen angedacht, um so die Räumlichkeiten besser nutzen zu können.

Hinweis: Die Beschreibung gibt lediglich das zu dem derzeitigen Zeitpunkt aktuelle Konzept wieder. Da dieses im Bebauungsplan nicht im Detail festgesetzt wird sind Änderungen nicht ausgeschlossen.

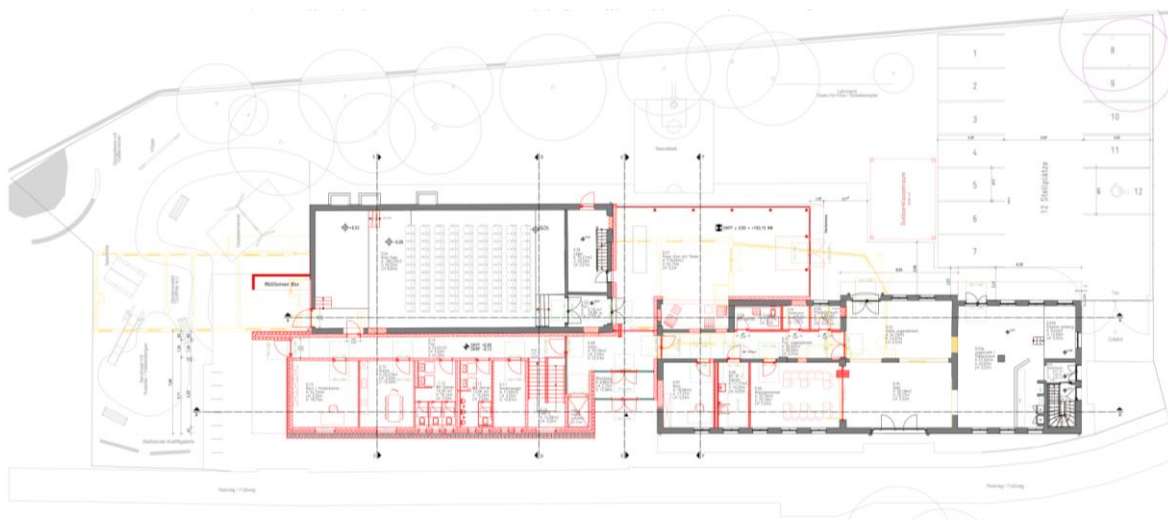


Abb. 5: Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Christof Gemeiner Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH, Hilden, Mai 2026)

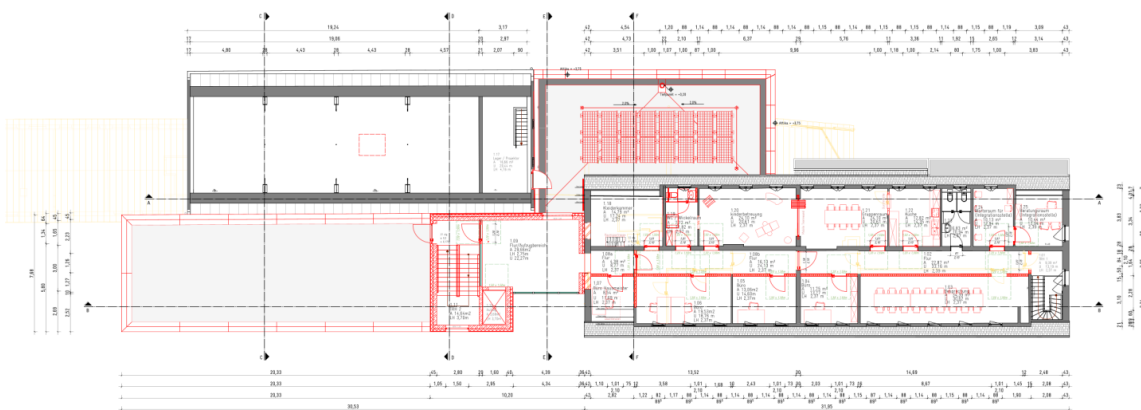


Abb. 6: Grundriss Obergeschoss (Quelle: Christof Gemeiner Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH, Hilden, Mai 2026)

5.4 Grün- und Freiraumkonzept

Der Freiraum des Plangebiets soll begrünt werden und als Spielplatz, Fläche für kulturellen Austausch sowie Open-Air-Kino genutzt werden können. Außerdem sind Fahrrad- sowie PKW-Stellplätze angedacht. Die bestehenden Bäume entlang der Lärmschutzwand zum Willy-Brandt-Ring (L 23) werden zum Großteil erhalten.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Der vorliegende Entwurf dient als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Zulässig sind in diesem Zusammenhang erforderliche Nutzungen wie:

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

Die Zweckbestimmung Kultur und Soziales ergibt sich aus der Zielsetzung für das Gebiet, wie in Kap. 1.1 beschrieben.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Vollgeschosse und Gebäudehöhe planzeichnerisch festgesetzt. Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die unterschiedlichen maximale Gebäudehöhen begründen sich aus der Bestandsbebauung und Umgebungsbebauung. Der südliche Gebäudeteil grenzt an die dicht bebaute Bahnhofstraße mit höher geschossigen Gebäuden und wird deswegen mit einer höheren Gebäudehöhe festgesetzt. Dieser Gebäudeteil ist auch heute bereits höher als die abzureißenden Anbauten im Norden und bildet somit den städtebaulichen Abschluss / Raumkante an der Bahnhofstraße.

Der nördliche Teil des Gebäudes grenzt an eine dichte Gehölzstruktur sowie den daran angrenzenden Freiraum und an ein eher locker bebautes städtebauliches Gebiet mit max. zwei Vollgeschossen. Daraus begründet sich die geringere Gebäudehöhe.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an der bereits bestehenden Baustruktur, zum anderen aber auch an dem Planungsziel, hier in integrierter Lage die gewünschten und erforderlichen Nutzungen gebündelt unterzubringen mit den damit erzielbaren Synergieeffekten. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sondergebiet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, um eine flexible Weiterentwicklung der Bestandsgebäude zu gewährleisten.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung und sichern zudem den notwendigen Abstand zwischen dem Radschnellweg und den Gebäuden. Außerdem kann so der Freiraum im Osten des Plangebietes von Baukörpern freigehalten werden. Die kulturellen und sozialen Nutzen werden so gebündelt entlang der Straße realisiert.

6.4 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

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

Auf weitergehende Festsetzungen zu Nebenanlagen wird aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes und zugunsten der Flexibilität verzichtet. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach den Gesetzesvorgaben des § 14 BauNVO bzw. nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

6.5 Verkehrsflächen

Der Bahntrassenradweg angrenzend an die Straße Am Alten Bahnhof wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgelegt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen innerhalb des Sondergebiets erfolgt über den bestehenden Bahntrassenradweg im Süden des Plangebietes. Die Zufahrt wird zeichnerisch gesichert. Ergänzend werden die Flächen ohne Ein- und Ausfahrt ebenfalls zeichnerisch gesichert.

6.6 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Plangebiet ist gem. Ergebnissen der ASP I darauf zu achten, dass die Verursachung von Lichtimmissionen auf ein Minimum reduziert wird. Zudem sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen vorgesehen.

Die Stellplätze sowie Zufahrten und sonstigen Freiflächen im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, um die Versiegelung im Plangebiet zu begrenzen und die Flächen für die Versickerung zu minimieren. In Ausnahmefällen kann für die Zufahrt sowie die Fahrflächen innerhalb der Stellplatzfläche eine Asphaltbauweise zugelassen werden. Dies dient der Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen, sofern durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ein ausreichender Schallschutz nicht erreicht werden kann.

Die Dachflächen der Anbauten sind zu begrünen.

Die bestehende Gehölzstruktur am östlichen Rand des Plangebiets wird, abgesehen von zwei Baumstandorten im Südosten zum Erhalt festgesetzt und ist während der Bautätigkeit vor Beschädigungen zu schützen.

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

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von der Hausanschlussstrasse Strom, Gas und Trinkwasser für die Gewerbe- und Kleingartenanlagen „Am Güterbahnhof“ im Süden gequert. Diese wird im Bebauungsplan durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern dauerhaft gesichert.

6.8 Gestalterische Festsetzungen

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

Für das Sondergebiet werden hinsichtlich Dachformen Regelungen getroffen sowie Einschränkungen zu Werbeanlagen festgesetzt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist innerhalb der festgesetzten Höhenbegrenzung möglich.

6.9 Kennzeichnungen

6.9.1 Erdbebenzone 3

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B. Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Im textlichen Bestandteil des Bebauungsplanes erfolgt eine Kennzeichnung der Erdbebenzone und der geologischen Untergrundklasse.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbaubeschränkungszone und die Werbeverbotszone entlang der Landesstraße wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (zeichnerisch und textlich).

7. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Der Bebauungsplan wird als Sondergebiet festgesetzt, die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der Bestandssituation. Im Rahmen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung² durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Nutzungen mit der Umgebung verträglich sind. Wie in Kapitel 5.1 beschrieben, wurde für die gutachterliche Betrachtung die weitergehende städtebauliche Konzeption („Maximalvariante“) berücksichtigt. Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Gemäß Aufgabenstellung wurde eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschauswirkungen ausgehend der vorgesehenen Plangebietsnutzungen durchgeführt. Dabei wurde ein konkret vorgesehenes, anzunehmendes Nutzungskonzept für das geplante Vorhaben im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte im Bereich der maßgebenden, schutzbedürftigen Nutzungen berechnet und beurteilt.

Aufgrund der unterschiedlichen Lärmarten wurden drei hinsichtlich der Berechnungs- und Beurteilungsverfahren zu differenzierende Untersuchungen durchgeführt:

² Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“, Stadt Würselen, Kramer Schalltechnik GmbH, Mai 2026

- Nach 18. BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung - Zur Bewertung der Streetball-Nutzung

Nutzungszeitraum: zw. 8.00 Uhr und 21.00 Uhr

- Nach TA Lärm - Zur Bewertung des sonstigen anzunehmenden Nutzungskonzept – mit Ausnahme einer Open-Air-Kino-Nutzung (vgl. nächster Punkt)

Nutzungszeitraum: teils zw. 8.00 Uhr und 21.00 Uhr sowie Kino ab ca. 18.00 Uhr bis max., 23.00 Uhr

- Nach Freizeitlärmrichtlinie bzw. Runderlass Freizeitlärm NRW - Zur Bewertung einer Open-Air-Kino-Nutzung

Nutzungszeitraum: zw. 17.00 Uhr und max. 23.00 Uhr

7.1.1 Schalltechnische Voraussetzungen

Der schalltechnischen Untersuchung liegen verschiedene bauliche und betriebliche Voraussetzungen zugrunde (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Kap. 3). Diese sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf nachfolgender Ebene sicherzustellen.

Hierzu zählen insbesondere:

- die Durchführung geräuschrelevanter Nutzungen grundsätzlich innerhalb geschlossener Gebäude sowie eine schalltechnisch geeignete Gebäudeausführung einschließlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen an Ein- und Ausgängen,
- organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Lärmemissionen in den Nachtstunden, insbesondere hinsichtlich der Besucherlenkung und der Nutzung von Ein- und Ausgängen,
- die Begrenzung und Steuerung der Parkplatznutzung in den Nachtstunden,
- Maßnahmen zur Vermeidung nicht bestimmungsgemäßer geräuschintensiver Nutzungen der Streetball-Anlage sowie eine geräuschmindernde Ausführung der Korbkonstruktionen,
- besondere betriebliche Regelungen für Veranstaltungen des Open-Air-Kinos.

Die Einzelheiten der zugrunde gelegten Annahmen und Voraussetzungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

7.1.2 Sportgeräuschsituation - 18. BImSchV

Beim Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel und unter Beachtung des untersuchten Nutzungs-Konzepts der Streetball-Anlage wurde innerhalb der Ruhezeit am Morgen an Sonn- und Feiertagen, innerhalb der Ruhezeit im Übrigen an Sonn- und Feiertagen (maßgebend: zw. 13.00 Uhr u. 15.00 Uhr) sowie außerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen und an Werktagen eine Einhaltung der Richtwerte gemäß 18. BImSchV an den untersuchten Immissionsorten festgestellt. Dabei werden die Richtwerte am maßgebenden IO 2

innerhalb der Ruhezeit am Morgen an Sonn- und Feiertagen um mindestens 2 dB und in den anderen untersuchten Beurteilungszeiten um mindestens 4 dB unterschritten.

Unter Berücksichtigung des hier zugrunde gelegten Plan- und Nutzungskonzepts zur Streetball-Nutzung sowie Gültigkeit der weiteren Grundlagen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, insb. Kap. 2, 3 und 6) wurde für alle detailliert untersuchten Beurteilungszeiten eine Einhaltung der Richtwerte ermittelt.

Basierend hierauf ist für die Nutzung der Streetball-Anlage (3x3 Streetball) in der untersuchten Nutzungszeit zw. 8.00 Uhr und 21.00 Uhr an allen Wochentagen eine Einhaltung der Richtwerte nach 18. BImSchV zu erwarten.

7.1.3 Gewerbegeräuschsituation - TA Lärm

Beim Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel innerhalb der Tageszeit an allen Wochentagen und innerhalb der Nachtzeit bzw. ‚lautesten Nachtstunde‘ mit den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm wird ersichtlich, dass – unter Beachtung der schalltechnischen Voraussetzungen und hierin untersuchten Nutzungen/Ansätze (vgl. Schalltechnische Untersuchung, insb. Kap. 2, 3 und 7.2) des konkret untersuchten Nutzungskonzepts – an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft der konkret untersuchten Gewerbenutzung die Immissionsrichtwerte an allen Wochentagen eingehalten und teilweise unterschritten werden.

7.1.4 Open-Air-Kino - Geräuschsituation - Runderlass Freizeitlärm NRW

Beim Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel innerhalb der Ruhezeit an allen Wochentagen und innerhalb der Nachtzeit bzw. ‚lautesten Nachtstunde‘ mit den Immissionsrichtwerten gemäß Runderlass Freizeitlärm NRW, wird ersichtlich, dass – unter Beachtung der schalltechnischen Voraussetzungen und hierin untersuchten Nutzungen/Ansätze (vgl. Schalltechnische Untersuchung, insb. Kap. 2, 3 und 8.2) des konkret untersuchten Nutzungskonzepts des Open-Air-Kinos – an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte an allen Wochentagen eingehalten werden.

7.1.5 Spitzenpegelkriterium - bezogen auf alle 3 Lärmarten

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse (Spitzenpegelkriterium) ausgehend der Nutzungen im Zusammenhang mit den untersuchten Nutzungen liegen bei bestimmungsgemäßer Nutzung der innerhalb der nach Runderlass Freizeitlärm NRW zulässigen Grenzen.

Hinweis: Die Schalltechnische Untersuchung wird hier nur verkürzt dargestellt und ist als Anlage beigelegt.

Die Schalltechnische Untersuchung basiert auf der Maximalvariante des städtebaulichen Konzeptes. Sollten sich maßgebliche Änderungen im Konzept ergeben ist die schalltechnische Situation auf nachfolgender Ebene neu zu bewerten.

7.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da sich die Nutzung des Alten Bahnhofs im Vergleich zur bestehenden Situation kaum verändert. Der Bebauungsplan greift die aktuellen sowie umliegenden Nutzungen auf und orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung und der Anordnung der überbaubaren Fläche an diese.

7.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

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

7.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind nicht betroffen, Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis zur Vorgehensweise nach Denkmalschutzgesetz enthalten.

7.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

7.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag³ durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster erstellt. Dieser lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Durch die Planung wird das Gebäude des Alten Bahnhof umgebaut und Teile des Gebäudes werden abgebrochen. Gem. GRZ ist eine höhere Versiegelung möglich. Allerdings ist aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes keine Mehrversiegelung zu erwarten. Dennoch gehen mit der Umsetzung der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft einher.

Das Plangebiet befindet sich im wirksamen Bebauungsplan 140 „Elchenrath / Bahnhof“. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für diesen Bebauungsplan liegt nicht vor. Jedoch wird in der Begründung auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher ein Anhang des Erläuterungsberichts zum Straßenentwurf der K 30 (Willy-Brand-Ring) ist, hingewiesen. Darin sind die Flächen des Plangebietes als Bahnanlage / Grünanlage dargestellt. Die ökologische Bewertung dieser Flächen ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht klar

³ B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“, Stadt Würselen, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Februar 2026

nachvollziehbar. Da die Bewertung der Biotopstrukturen zudem nach dem Verfahren Paul Seibert vorgenommen wurde, dass nicht mit der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck vergleichbar ist, wurde für die Bestandssituation der derzeitige Ist-Zustand zu Grunde gelegt und nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck bewertet.

In den folgenden Tabellen werden daher die ökologischen Werteinheiten der Biotoptypen nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme / Ist- Zustand dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Faktor	Summe-ÖW
BF32	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	189	15	2.835
BF42	Baumreihe, Einzelbäume, standortfremd, mittleres Baumholz	7	13	91
BF31	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz	113	12	1.356
BD3	Schnitthecke, standorttypisch	13	11	143
HM52	Ziergesträuch	47	9	423
HM51	Rasen	746	6	4.476
HY2	Unbefestigte Fläche	336	3	1.008
HY1	Versiegelte Fläche	1.209	0	0
Summe vorher:		2.660		10.332 ÖW

Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff / Planung

Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Faktor	Summe-ÖW
	Sondergebiet / GRZ 0,8			
HY1	Überbauung / Versiegelung (80 des % Sondergebietes)	1.922	0	0
HM51	Rasen, Bodendecker (20 % der SO-Fläche abzügl. Bestandserhalt Bäume)	220	6	1.320
BF32	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch mittleres Baumholz / Bestandserhalt	189	15	2.835
BF31	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch geringes Baumholz / Bestandserhalt	72	12	864
	Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung			
HY1	Versiegelte Fläche / Radweg	257	0	0
Summe vorher:		2.660		5.019 ÖW
Ökologisches Defizit				5.313 ÖW

Dies bedeutet, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstrasse – Alter Bahnhof“ ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.313 Ökologische Werteeinheiten ÖW verbleibt, das noch anderweitig kompensiert werden muss. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 12,8 ÖW entspricht das einer Fläche von 415 m².

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

Durch die geänderte Bebauung werden teilweise Flächen entsiegelt und dafür neue Flächen versiegelt, dadurch werden vor dem Gebäude entlang der Straße heutigen Grünflächen und somit potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen östlich der Bebauungsstruktur, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Zudem soll durch einen behutsamen Umgang mit dem Baumbestand ebenfalls Lebensraum erhalten bleiben.

Durch die Planung ist gem. GRZ eine höhere Versiegelung und dadurch eine negative klimatische Auswirkung möglich. Allerdings ist aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes keine Mehrversiegelung zu erwarten, sodass keine negative, klimatische Wirkung durch eine schnellere Erwärmung entstehen.

Auswirkungen auf die Landschaft werden aufgrund der Lage und durch textliche Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung nicht erwartet. Die biologische Vielfalt wird aufgrund der vorherigen Nutzung kaum beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotopie liegen für das Plangebiet nicht vor.

In der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich bewertet und im Ergebnis die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist als Teil II der Begründung den Unterlagen beigelegt.

7.5.3 Artenschutzprüfung Stufe I

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)⁴ wurde im Oktober 2024 von den Diplom-Biologen Horst Klein und Jens Trasberger (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dip.-Ing. Guido Beuster) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Folgenden zusammengefasst:

Im Betrachtungsraum ist mit Vorkommen von mehreren Fledermausarten zu rechnen. Der Gebäudebestand des Alten Bahnhofes bietet Quartiermöglichkeiten für Wochenstuben und Einzelindividuen gebäudebewohnender Arten wie z.B. die Zwergfledermaus. Der Betrachtungsraum dürfte weiterhin als Nahrungshabitat von Fledermausarten genutzt werden. Linienare Strukturen, z.B. Gehölzzüge, könnten von Fledermäusen als Leitstrukturen für Nahrungs- und Transferflüge genutzt werden. Durch Abriss- und Bauarbeiten am Gebäudebestand sind artenschutzrechtlich relevante Tötungsrisiken für Individuen und Quartierverlusten denkbar, die Schädigungstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslösen. Weiterhin sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf von Fledermäusen regelmäßig genutzte Flugrouten denkbar. Für Fledermäuse ist daher von möglichen artenschutzrechtlich relevanten Konflikten auszugehen.

Im Fall der Haselmaus wird von möglichen Vorkommen in Gehölzen ausgegangen, die an das B-Plangebiet angrenzen. Falls bau- oder anlagebedingte Inanspruchnahmen dieser Gehölze erfolgen, sind verbotstatbeständige Tötungsrisiken, Lebensraumverluste und Störwirkungen denkbar. Wenn Eingriffe in diese Bereiche vollständig vermieden werden, kommt es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten.

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

⁴ B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ und 23. FNP-Änderung, Stadt Würselen, Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe 1, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Februar 2025

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

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

- Fledermäuse,
- planungsrelevante Vogelarten: Sperber, Star, Turmfalke.

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

7.5.4 Vertiefende Artenschutzprüfung Stufe II

Mögliche Betroffenheiten der Fledermäuse und der genannten Vogelarten wurden in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II⁵ der ASP geklärt und bewertet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Fledermauserfassung wurden 3 Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: Die Zwergfledermaus wurde bei Durchflügen durch das Untersuchungsgebiet und kurzzeitigen Jagdaktivitäten im Plangebiet nachgewiesen. Ein Quartier befand sich nach Erkenntnissen der Erfassung im Siedlungsbereich westlich des Plangebietes. Weiterhin wurden die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler festgestellt, jeweils mit einzelnen Nachweisen im Luftraum. Im Plangebiet fanden sich keine Hinweise auf von Fledermäusen genutzte Quartiere. Daher sind keine Gefährdungen von in Quartieren ruhenden Individuen durch vorhabenbedingte Eingriffe und keine direkten Verluste von Quartieren als Fortpflanzungs-/Ruhestätten zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist auch nicht mit Auswirkungen auf wichtige Nahrungshabitate oder auf den Lebensraumverbund der Fledermausarten verbunden. Für die Fledermausarten ergeben sich somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Im Untersuchungsgebiet wurde die planungsrelevante Vogelart Saatkrähe überfliegend nachgewiesen. Für die Art treten keine artenschutzrechtlichen Konflikte ein, da es nicht zu Beeinträchtigungen von Brut- oder Nahrungshabitaten kommt. Für nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Gebäude und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

⁵ B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ und 23. FNP-Änderung, Stadt Würselen, Vertiefende Artenschutzprüfung Stufe 2, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Mai 2026

Als allgemeine Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden die Beachtung von Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag an Neubauten sowie eine Reduzierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen empfohlen.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von bebrüteten Nestern, Eiern und Individuen (Jungvögeln) wildlebender Vogelarten aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

7.6 Verkehr / Mobilität

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit mehr Verkehr in der Umgebung zu rechnen, da das Gebiet bereits jetzt mit gleicher Nutzung beplant ist und sich die Gebäudegröße durch den Umbau nicht maßgebend ändert. Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des innenstädtischen motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sollen zwölf Stellplätze entstehen, welche unter anderem für die Kinobesucher*innen angedacht sind.

In fußläufiger Entfernung (ca. 130 m) des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Würselen WBK sowie die Bushaltestelle Würselen Nordstraße (ca. 170 m), so dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft zudem der Bahntrassenradweg, welcher von Aachen nach Jülich verläuft und eine optimale Fahrraderreichbarkeit gewährleistet. Auch für Fußgänger*innen aus den umgebenden Siedlungsbereichen ist das Plangebiet gut zu erreichen.

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

7.7 Boden / Baugrund

7.7.1 Bergbau

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

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

Verbruch von Resthohlräumen des ehemaligen tagesnahen Steinkohlenabbaus Einwirkungen auf die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

Die bergbaulichen Verhältnisse wurden gutachterlich in Bezug auf tagesnahen Altbergbau für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung überprüft⁶. Die Auswertung der bergbaulichen Unterlagen hat ergeben, dass das Bebauungsplangebiet nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von bergbaulichen Hinterlassenschaften liegt. Aus altbergbaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Umsetzung. Westlich des Bebauungsplangebietes ist ein Versuchsschacht dokumentiert. Deshalb kann das Vorhandensein von Versuchsschächten auch im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine präventive Erkundung ist aber weder möglich noch sinnvoll, da keine Dokumente vorliegen, auf deren Basis eine Vorerkundung geplant werden könnte. Sollte bei den Erdarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf derartige Schächte festgestellt werden, ist ein Bergbau-Sachverständiger gemäß § 36 GewO einzuschalten.

7.7.2 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

7.7.3 Kampfmittelbeseitigung

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis zur Vorgehensweise enthalten.

7.8 Ver- und Entsorgung

7.8.1 Versorgung

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

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

Das Plangebiet wird von der Hausanschlusstrasse Strom, Gas und Trinkwasser für die Gewerbe- und Kleingartenanlagen „Am Güterbahnhof“ im Süden gequert. Diese wird im Bebauungsplan durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

7.8.2 Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits seit langem mit der vorgesehenen Nutzung bebaut und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen (städtischen Mischwasserkanal in der Friedrichstraße). Kapazitätsprobleme sind nicht bekannt. Eine Mehrversiegelung ist gegenüber dem Bestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes aktuell nicht zu erwarten, sodass davon

⁶ Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen in Bezug auf tagesnahen Altbergbau im Bereich des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ in 52146 Würselen, Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH, Aachen, August 2025

ausgegangen wird, dass die bestehenden Anschlussleitungen für die Neuplanungen genutzt werden können. Sollte sich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Änderung der Planung und damit eine Mehrversiegelung andeuten ist eine die Situation für den Bauantrag erneut zu evaluieren und zu bewerten.

7.9 Mögliche Starkregenereignisse

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete. Sie stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die für das Plangebiet abrufbaren Kartenausschnitte zeigen dabei, dass die an das Plangebiet angrenzenden Straßen bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre oder extremer Starkregen (90mm/h)) in Teilen bis zu 0,5 m überflutet werden.

Trotz der ausreichenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser gesichert sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

7.10 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 Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes werden keine neuen Flächen versiegelt und eine bereits bestehende Erschließung genutzt. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch eine flächensparende und ressourcenschonende Bauweise sowie die Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur und vorhandenen Mobilitätsanbindung.

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

Die Planung setzt die Ziele des Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Würselen um, welches die Stärkung der Multifunktionalität fordert.

7.12 Sachgüter

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

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,26 ha
Sonstiges Sondergebiet	0,24 ha
Verkehrsfläche	0,02 ha

Würselen und Aachen, im Juni 2026

Anlagen:

- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe 1), Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Februar 2025
- Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe 2), Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Mai 2026
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Guido Beuster – Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Erkelenz, Februar 2026
- Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen, Prof. Dr. Heitfeld – Prof. Dr. Schetelig -Dr. ing. Heitfeld Beratende Geologen und Ingenieure GmbH, Aachen, August 2025
- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Juni 2026